

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES p. 2

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p. 7

- Zones UA et UAh + secteur UAp p. 7
- Zones UB, UB1 et UBe p. 21
- Zones UC et UC1 p. 41
- Zones UD, UDC et UD1 p. 55
- Zone UH p. 70
- Zones UEt, UEte et UEe p. 82
- Zone UX p. 95
- Zone UZ p. 104
- Zone UGv p. 110

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p. 119

- Zone NA p. 119
- Zones NAc1 et NAdc2 p. 122
- Zones ND, NDt et NDI p. 129

ZONES	ZONES											
	Urbaines									Naturelles		
	UA	UB	UC	UD	UH	UE	UX	UZ	UGv	NA	NAi	ND
CARACTERE DE LA ZONE	7	21	41	55	70	82	95	104	110	119	122	129
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL												
1. Occupations et utilisation du sol admises	8	21	41	55	70	82	95	104	110	120	122	129
2. Occupations et utilisations du sol interdites	9	23	42	49	71	84	95	104	111	120	124	131
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL												
3. Accès et voirie	10	24	42	56	71	84	96	105	111	120	124	131
4. Desserte par les réseaux	11	25	44	58	72	85	97	105	112	120	125	132
5. Caractéristiques des terrains	12	27	45	59	74	86	98	106	113	120	126	133
6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	12	28	45	60	74	86	98	106	113	120	127	133
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13	28	46	60	74	87	99	107	113	121	127	133
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13	30	47	61	75	88	99	107	114	121	127	134
9. Emprise au sol	13	30	47	62	75	88	99	107	114	121	127	134
10. Hauteur maximale des constructions	14	30	47	62	75	88	100	107	114	121	127	134
11. Aspect extérieur	14	31	47	62	75	89	100	107	114	121	127	135
12. Stationnement des véhicules	18	36	51	66	79	91	101	109	117	121	128	136
13. Espaces libres et plantations / E.B.C.	20	38	53	67	80	93	102	109	117	121	128	136
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL												
14. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)	20	40	54	67	81	93	103	109	118	121	128	137
15. Dépassement du C.O.S.	20	40	54	69	81	94	103	109	118	121	128	137

-TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'EVIAN-LES-BAINS.

Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R111.1 du Code de l'urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
 - Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2 - Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local de l'Urbanisme à contenu Plan d'Occupation des Sols.
- 3 - Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les autres législations, concernant notamment :
 - le sursis à statuer,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenues (article L 315-2-1),
 - les règlements de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),
 - les périmètres sensibles,
 - les secteurs sauvegardés,
 - l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi du 3 janvier 1986),
 - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993),

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local de l'Urbanisme à contenu Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- les zones UA et UAh, ainsi que le secteur UAp
- les zones UB, UB1 et UBe,
- les zones UC et UC1,
- les zones UD, UDc et UD1,
- la zone UH,

- les zones UEE, UEt, UEte et UEt1,
- la zone UX,
- la zone UZ,
- la zone UGv

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- les zones NA,
- la zone NAc1,
- la zone NAdc2,
- les zones ND, NDt et NDI.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan, et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local de l'Urbanisme à contenu Plan d'Occupation des Sols, définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les infrastructures de transport terrestres faisant l'objet d'un classement sonore, par arrêté préfectoral du 30 décembre 1998, annexé au P.O.S. (voir article 5.7 ci-après).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ce cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Les articles ci-dessous étant d'ordre général, ou applicables à chacune des zones, et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

5.0 – Réhabilitation et rénovation du bâti existant :

Afin de prendre en compte les phénomènes urbains de réhabilitation et de rénovation, et dans un souci de gestion adaptée du bâti existant, sont autorisés l'aménagement et la mutation qualitative de celui-ci dans l'enveloppe du volume initial ou en légère extension, dans la mesure où :

- sa destination est conforme au caractère de la zone, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- la capacité des accès, voirie et réseaux qui le desservent est suffisante ;
- et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, mais sous réserve des dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

5.1 – Constructions ou travaux exemptés du permis de construire :

En vertu de l'article L 422.2 du Code de l'urbanisme, « les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire dans le délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées dans les mêmes conditions (...) ».

Sont notamment soumises à déclaration :

- la construction des vérandas inférieures à 20 m² de S.H.O.B. et des piscines,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m.

5.2 – Clôtures :

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

5.3 – Bâtiments sinistrés :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré sur l'emprise des fondations antérieures dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume initial, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

5.4 – Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442.2, R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les bâtiments et installations provisoires ou légères sont autorisés en toutes zones urbaines, dès lors qu'ils sont nécessités par la réhabilitation, la restructuration ou la réalisation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt général.

5.5 – Coupes et abattages d'arbres / défrichements :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier, et interdits dans les espaces boisés classés.

5.6 – Sécurité publique en matière d'accès routier :

Le long des tronçons de Routes Départementales repérés au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe.

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet

d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

5.7 – Axes bruyants :

En application de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1998 et des textes auxquels il fait référence (notamment l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978), sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de la R.N. 5 (voie classée de catégorie 3), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de l'avenue d'Abondance, de l'avenue de Grande Rive et du Boulevard Jean Jaurès (voies classées de catégorie 4), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

L'arrêté préfectoral du 31 décembre 1998 fait l'objet d'un document graphique annexé au dossier du P.L.U. à contenu P.O.S.

5.8 – Protection des captages d'eau potable et des sources d'eaux minérales :

Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones concernées devront respecter les dispositions applicables aux périmètres protégés de captage d'eau potable et source d'eau minérale (objets de servitudes d'utilité publique) :

- **La source Cachat (eau minérale) est protégée par les décrets du 26/06/1926 et du 11/09/1964.**

En particulier, toute excavation destinée à des opérations de constructions, ou d'aménagement de piscines, bassins, pièces d'eau, ..., et située dans le périmètre de protection de la source Jaurès, est limitée à 5 m de profondeur.

- **Les sources de Scionnex (eau potable) sont protégées par l'arrêté préfectoral du 21/11/1986.**

Toute activité est interdite dans le périmètre de protection immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises à réglementation dans le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

5.9 - Salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égout :

En l'absence d'un réseau d'égout, l'assainissement des constructions devra se réaliser conformément aux dispositions sanitaires en vigueur. En tout état de cause, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires/assainissement, jointes en annexe du P.L.U. à contenu P.O.S.

5.10 – Secteurs archéologiques :

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques, et par celle du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire

communal, et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n° 1.2)

Toute découverte de quelque ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc... doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 quai Saint-Vincent, 69283 LYON cedex), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

5.11 – Protection des monuments historiques :

Les démolitions des constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire sont soumises à permis de démolir en application des articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.12 – Domaine ferroviaire :

Chaque demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme, de permis d'aménager, et d'une manière plus générale, toute intention d'occupation ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine du chemin de fer, doit systématiquement être soumise à l'examen du service concerné.

Dans les zones concernées par des emprises ferroviaires sont autorisées, les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de ce service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

5.13 – Réservoirs d'hydrocarbures :

L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances est autorisée, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivants les prescriptions techniques en vigueur.

5.14 – Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales, ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

5.15 – Participation pour voirie et réseaux (P.V.R.) :

Conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et par délibération n° 248/2003 du 20 octobre 2003, le conseil municipal a institué le principe de la participation pour voirie et réseaux sur l'ensemble du territoire communal, suivant les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'Urbanisme. Il est donc possible tant pour une création de voirie et/ou de réseaux que pour une extension ou un renforcement des réseaux de voirie appliquer ce régime de participation aux propriétaires inclus dans les périmètres définis dans le cadre de délibérations spécifiques à des aménagements prises ultérieurement, et bénéficiant de ces aménagements pour rendre leurs terrains constructibles. Le montant de la participation sera mentionné sur l'arrêté des permis de construire. Cette participation se cumule avec la Taxe d'Aménagement.

5.16 – Ouvrages techniques des services publics :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

-TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UAh et secteur UAp

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone concerne le centre-ville d'EVIAN-LES-BAINS, à vocation dominante d'habitat dense en mixité avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, services, tourisme).

- **La zone UA** désigne plus spécifiquement la partie récente (ouest) du centre-ville.

- **La zone UAh** désigne plus spécifiquement la partie historique du centre-ville, dont les règles applicables ont pour objectif de pérenniser la trame bâtie existante (à forte valeur patrimoniale, architecturale et urbaine), avec notamment :
 - - des règles d'alignement et de continuité des façades figurant au document graphique ;
 - l'obligation du permis de démolir.
 -

- **Le secteur UAp** (dont le périmètre est reporté en points discontinus au plan de zonage) désigne un secteur spécifique de la zone UA au sein duquel la commune souhaite inciter au développement d'un ou plusieurs projets **globaux** d'extension du centre ville moderne en renouvellement urbain impliquant une mixité des fonctions entre logements, activités tertiaires et stationnement. Les demandes d'autorisation d'urbanisme ne répondant pas à cet objectif mais se situant dans le périmètre du secteur UAp se verront opposer le règlement usuel de la zone UA. La gestion dans le temps des autorisations d'urbanisme relatives aux constructions issues d'un projet global d'extension du centre ville en renouvellement urbain se fera sur la base des règles spécifiques appliquées à l'origine, sous réserve de la cohérence de ces demandes avec le projet initial, notamment quant au respect de son parti architectural et urbanistique.

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

Tout projet de démolition d'une construction est soumis au permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admises en zones UA, UAh et en secteur UAp, toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines essentielles à l'animation et à la vie du centre-ville, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux et services,
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne peuvent être admises que dans la mesure où :
 - elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone,

- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale n'est admise que s'il n'en résulte aucune aggravation de leurs dangers ou de leurs nuisances.
 - Les rez-de-chaussée affectés à des commerces, des activités, des services ou des équipements publics et collectifs, doivent être maintenus dans cette affectation.
 - Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UA 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités du secteur secondaire ;
- les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-dessus ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les dépôts de véhicule et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

En tout état de cause, tout nouvel accès est interdit sur la Rue Nationale **(en zone UAh)**.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique du centre ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **En zone UAh :** au moins 3,50 m. de chaussée et 6 m. de plate-forme.
- **En zone UA et secteur UAp :** au moins 3,50 m. de chaussée et 6 m. de plate-forme,
pour les voies à sens unique,
et au moins 5,50 m. de chaussée et 8 m. de plate-forme,

pour les voies à double sens.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent :

- soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique (zone UA, secteur de la Rénovation) ;
- soit respecter l'alignement et la continuité des façades, imposés au document graphique (zone UA_h) ;

et en dehors de ces tronçons repérés au document graphique :

- soit être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit respecter une distance minimale de 3 m mesurée à partir de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique.

En secteur **UAp**, dans le cas d'un projet global nécessitant le remaniement des voiries et des espaces publics, les marges de recul et les alignements définis au plan de zonage seront supprimés pour revenir à la règle énoncée ci-dessus.

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

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur de 15 m :

- Toute construction dont la hauteur excède 3,50 m, doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.
- Toute construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m peut être implantée sans condition de recul.

3 – Cas particulier :

Il peut être dérogé à la règle de l'ordre continu dans les cas suivants :

- lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie ;
- lorsque le projet de construction intéresse un tènement présentant un front sur voie d'au moins 40 m.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

En outre, des implantations différentes pourront être admises pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, notamment en secteur UAp dans le cadre d'un projet global impliquant une redéfinition des voiries et des espaces publics, ou afin de conserver la typologie et la morphologie du centre-ville historique (zone UA_h), ou afin de permettre dans le secteur UAp un projet global de renouvellement urbain.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 21,50 m. au faîtage.

Toutefois, en secteur **UAp**, la hauteur maximale pourra atteindre ponctuellement 28 m, dans le but d'effectuer un signal architectural et urbain contemporain, complémentaire du clocher de l'église et du dôme à reconstruire de l'ancien établissement thermal, dans le cadre de la composition d'un projet global et sous réserve que la localisation et la conception de cet édifice particulier visent notamment à refermer la place Charles Cottet.

Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

En secteur **UAp**, une composition architecturale contemporaine pourra être admise dans le cadre d'un projet global de renouvellement urbain et d'extension du centre ville et au regard de la

cohérence du projet architectural et d'urbanisme présenté avec l'objectif défini pour le secteur UAp. Une note explicative à joindre au dossier de la demande devra renseigner sur cette cohérence.

2 - Implantation et volume :

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

En secteur UAp dans le cadre d'un projet global répondant aux objectifs fixés, l'implantation, le volume et les proportions des constructions seront déterminés en conséquence.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

➤ En règle générale en zone UA, secteur UAp et zone UAh :

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie.

Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

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

En zone UA, l'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades. En zone UAh, dans le secteur central historique, des teintes plus colorées pourront être admises, sous réserve de l'appréciation par l'autorité compétente de la cohérence et de la compatibilité avec les autres teintes usuellement employées dans ce secteur. Le blanc vif y demeure interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, sont autorisées.

Les débords des balcons des façades situées à l'alignement des voies ou dans les marges de recul fixées à l'article UA 6 sont limités à 1 m. et toute saillie est interdite en dessous de 4,30 m. (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

➤ **En zone UAh en particulier :**

Pour toute nouvelle construction, la composition des façades et des percements doit être conçue selon des rythmes et des proportions qui s'harmonisent avec le bâti ancien existant. Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

Toute saillie est interdite rue Nationale.

Les garde-corps des balcons et des loggias seront fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie ou en bois (uniquement en arrière des constructions). Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

4 - Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; 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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

Dans le **secteur UAp**, dans le cadre d'un projet global en renouvellement urbain pour l'extension du centre ville, les toitures pourront prendre un caractère plus créatif et plus contemporain quant aux matériaux, aux pentes admises, aux formes, sans permettre pour autant un recours généralisé aux toitures-terrasses.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
 - Les chiens assis.
- Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans, doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.
- Les loggias en toiture sont interdites.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m., ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier devra être apporté aux murs de sous terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

une place par logement, plus une place par tranche de 150 m² de la SHON globale de l'opération.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme de garage collectif clos.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface.

Toute SHON résiduelle inférieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de réaménagement desdites constructions existantes.
- Pour les occupations et utilisations du sol bordant la Rue Nationale et les voies à caractère piétonnier dominant, sauf en cas d'opération de rénovation créant des surfaces commerciales de plus de 150 m² de surface de vente.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'acquisition ou l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à l'intérieur de la zone : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions traditionnelles et de la morphologie du centre-ville historique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

En zone UA_h, les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L 123.1.9 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal n'est pas réglementé : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de la section II du présent chapitre.

Article UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UB

- **Zones UB :** Zones d'accompagnement du centre, principalement en aval de la voie ferrée, à l'est et à l'ouest du centre-ville historique, et dans le secteur du Bennevy. Les règles définies dans ces zones ont pour objectif de favoriser l'habitat de forte densité, en mixité avec des activités (commerces, services, tourisme, PME-PMI).

- **Zone UB1 :** Zone spécifique créée en vue de l'évolution du tènement foncier accueillant l'ancienne usine d'embouteillage des eaux d'Evian (dite usine de la gare). Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de permettre la requalification de ce site, en favorisant l'habitat de forte densité, en mixité avec des activités (commerces, bureaux, services...).

- **Zone UBe :** Zone spécifique créée en vue de la gestion et de l'évolution du tènement foncier accueillant le Foyer Jeunes Travailleurs d'Evian. Similaire aux zones UEe, elle permet en outre la création de nouveaux logements, activité spécifique et principale de cette structure d'hébergement qu'est le Foyer Jeunes Travailleurs.

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

Tout projet de démolition, d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan du patrimoine architectural et urbain, des secteurs archéologiques et des espaces naturels sensibles à l'aide d'un cercle, est soumis au permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles et tertiaires périphériques du centre-ville, et notamment :

➤ **En zones UB & UB1 :**

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- **les bureaux, services et commerces,**
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.

- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public,

➤ en zone UBe :

- toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement du Foyer Jeunes Travailleurs
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,

- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public,

➤ en zone UB1 :

Les opérations de logements d'une surface supérieure à 1000 m² devront comporter un minimum de 25% de logements sociaux.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises en zones UB que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales (hors commerces de proximité) ou artisanales, les PME-PMI, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne peuvent être admises que dans la mesure où :
 - elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone,
 - elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, aucune nuisance sonore spécifique ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
 - leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UB 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-dessus,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les dépôts de véhicule et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre-ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Toutefois, pour des projets de construction comprenant un maximum définitif de trois lots, sans possibilité de division ultérieure et sans possibilité d'extension alentour (terrain cerné de toutes parts), la largeur minimale de la voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.
-

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4 - Électricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

➤ Zones UB & UB1 :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

Dans le cas de tènements fonciers cernés de toutes parts par des tènements fonciers bâtis ou des voies, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 500 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de légère extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

➤ Zone UBe :

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent :

- soit respecter la marge de recul minimum imposée au document graphique par rapport à la R.N. 5 (soit 8 m. minimum, en partie Est : front de lac, quai Paul Léger) ou à l'avenue de la Gare (soit 2 m minimum, en partie Nord d'une section Ouest de l'avenue) ;
- soit respecter l'alignement ou l'ordonnancement architectural et la continuité des façades, imposés au document graphique.
- En dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

Toute construction dont la hauteur excède 3,50 m, doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

Toute construction dont la hauteur n'excède pas 3,50 m peut être implantée sans condition de recul.

Cependant, lorsque le plan de zonage établit un alignement architectural sur le domaine public avec construction en ordre continu, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur de 15 m. le calcul de la distance aux limites séparatives respectant le principe $d > h/2$ avec un minimum de 4 m. s'applique à nouveau. Lorsque le plan de zonage établit une ligne de recul imposée, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de la ligne de recul imposée. Au-delà de cette profondeur de 15 m. le calcul de la distance aux limites séparatives respectant le principe $d > h/2$ avec un minimum de 4 m. s'applique à nouveau.

3 – Cas particulier :

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- lorsque l'état bâti initial ou environnant le justifie ;
- lorsque le projet de construction intéresse un tènement présentant un front sur voie d'au moins 40 m : dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle d'un bâtiment.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

➤ Zone UB1 :

L'implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire et aux parcelles cadastrées AC n° 40 et AC n° 41 n'est pas réglementée.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

➤ En zones UB & UB1 :

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons jusqu'à 1 m. ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

2 – Règle générale :

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

➤ En zone UBe :

L'implantation des constructions est libre.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités (zones UB & Ube) :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

➤ En zone UB :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

- 21,50 m. au faîtage pour les structures hôtelières.

- 16 m. au faîtage pour les autres constructions.

➤ En zone UBe :



La hauteur des constructions est fixée à 21,50 m.

➤ En zone UB1 :

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

Compte tenu de la configuration du site, la hauteur des constructions est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au point moyen situé entre le point le plus haut et le point le plus bas des assises des constructions.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21,50 m au point le plus haut.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

En zones UB & UB1, pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Les panneaux solaires, en toiture ou sur le terrain, pour les besoins propres de l'opération, sont admis sous réserve de l'appréciation favorable par l'autorité compétente au regard de leur intégration optimale au site et à l'environnement paysager et architectural.

En zone UBe, pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions devront être en rapport avec la nature de l'activité et d'exprimer par l'architecture l'identité de l'occupation du sol.

2 - Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

➤ En zones UB & UB1 :

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie.

Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

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

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées en faible proportion, et peintes, sont autorisées.

Les garde-corps des balcons et des loggias seront fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en ferronnerie ou en bois (uniquement en arrière des constructions).

Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

➤ En zone UBe :

L'équipement autorisé dans la zone, de par son usage, l'importance de ses programmes et de ses surfaces, ainsi que les contraintes propres de fonctionnement et de structure, induit des types architecturaux innovants et adaptés. Leur appréciation sera laissée à l'autorité compétente.

4 - Aspect des toitures :

➤ En zones UB & UB1 :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

En zones UB & UB1, les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; 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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.

En zone UB1, les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient végétalisées.

Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
 - Les chiens assis.

- Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faitage horizontale.
- Les loggias en toiture sont interdites.
- Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article UB 11-6) sont autorisées en saillie de toiture.

➤ **En zone UBe :**

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de l'avenue des Grottes, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils devront être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques), s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Des accès piétons ou véhicules sont tolérés, à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public peut également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

➤ En zones UB & UB1 :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place par logement, plus une place par tranche de 100 m² de la SHON globale de l'opération.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme de garage collectif clos.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME-PMI :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réaménagement desdites constructions existantes.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'acquisition, l'aménagement ou la location des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

➤ En zone UBe :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause et en zone UB uniquement :

- Les opérations d'habitat collectif doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement.

En zone UB1 uniquement :

- **Les opérations d'habitat collectif doivent disposer d'espaces libres communs, qui devront bénéficier d'un traitement paysager qualitatif et permettre, en cas de besoin, la réalisation d'aires de jeux ou de loisirs.**

En zones UB & UB1 :

- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés,...), des espaces verts ou aménagés communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques de l'opération seront exigés.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.N. 5, du boulevard Jean Jaurès et de l'avenue des Grottes devront être maintenues.

- Les jardins répertoriés au plan de zonage doivent être conservés et entretenus (article L 123.1.9 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Règles générales :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain,

le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

➤ **En zones UB & UB1 :**

- 1, pour les constructions à usage de logements.
- 1,2 pour les constructions à usage mixte de logements et d'activités (commerces, bureaux, services...)
- 1,2 pour les constructions à usage d'activités
- 1,5 pour les constructions à usage d'hôtellerie.

La fraction majorée correspondant à une affectation mixte, soit 0.2, doit être entièrement dédiée à de l'activité (commerces, bureaux, services...).

➤ **En zone UBe :**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

2 – Cas particuliers :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- Travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination).
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

Article UB 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximal fixé à l'article UB 14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Zone périphérique du centre (premier talus), le long des avenues de Larringes et de la Détanche jusqu'au niveau de Thony, à l'amont de la voie ferrée, et entre celle-ci et le boulevard Jean Jaurès (hormis le Bennevy), ainsi que le secteur du Paradis et les entrées Est et Ouest de la ville.

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité, en mixité avec des activités (commerces, services, tourisme, PME-PMI).

On distingue un **secteur UC1** dans lequel une hauteur maximale particulière est définie, afin de préserver les points de vue depuis l'avenue de Larringes.

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

Tout projet de démolition, d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan du patrimoine architectural et urbain, des secteurs archéologiques et des espaces naturels sensibles à l'aide d'un cercle, est soumis au permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles et tertiaires périphériques du centre-ville, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les bureaux et services,
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.

- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement ouvertes au public,

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, les entrepôts commerciaux, les PME-PMI, les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés ci-dessus, ne peuvent être admis que dans la mesure où par leur nature ou

leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne peuvent être admises que dans la mesure où :
 - elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale de la zone ;
 - elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, aucune nuisance sonore spécifique ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UC 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
 - toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-dessus,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les dépôts de véhicule et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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. En tout état de cause, les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Servitude de marchepied :

Tout propriétaire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du lac Léman, est tenu de laisser un espace libre le long de la berge de 3,25 m.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la couronne périphérique du centre ville.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

➤ **Pour les voies à double sens :**

au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.

➤ **Pour les voies à sens unique :**

au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les projets de construction présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

Les voiries en antenne créant des impasses peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations de construction de logements groupés.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères

Tout lotissement et tout bâtiment collectif doivent être dotés de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

Dans le cas de tènements fonciers cernés de toutes parts par des tènements fonciers bâtis ou des voies, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 500 m².

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de légère extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

- Dans les tronçons repérés au document graphique, les constructions doivent respecter soit la marge de recul minimum imposée par rapport à la R.N. 5 (soit 8 m. minimum, en partie Est du territoire communal, face au lac), soit l'alignement des façades sur le domaine public en ordre continu ou discontinu (secteur de la Léchère) ;
- En dehors de ces tronçons, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$) avec un minimum de 4 m.

3 – Cas particulier :

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Sur une profondeur de 15 m. sur les limites séparatives aboutissant aux voies à partir de l'alignement architectural constitué et repéré au document graphique par des dents de scie (secteur de la Léchère) ;
- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un tènement voisin ;
- En cas de constructions de volume et d'aspect homogènes, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;

- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation **jusqu'en limite séparative** peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m (2,50 m en cas de toiture-terrasse).

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente.

Toutefois, cette disposition ne s'applique plus dès lors que les travaux de protection du cours d'eau (busage, ...) auront été réalisés.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-avant ne doit pas dépasser :

- 16 m. au faîtage pour les structures hôtelières.
- 13 m. au faîtage pour les autres constructions.

En zone UC1, cette hauteur maximale est ramenée à 11 m. pour toute construction.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

Les panneaux solaires, en toiture ou sur le terrain, pour les besoins propres de l'opération, sont admis sous réserve de l'appréciation favorable par l'autorité compétente au regard de leur intégration optimale au site et à l'environnement paysager et architectural.

2 - Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie. Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

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

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées sont autorisées.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

Les débords des balcons des façades situées à l'alignement des voies ou dans les marges de recul fixées à l'article UC 6 sont limités à 0,50 m. et toute saillie est interdite en dessous de 4,30 m. (calcul effectué en tous points à partir du niveau de la voie).

Les barbacanes sont interdites.

La fermeture de balcon ou de loggia est interdite sauf dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'au moins une façade.

4 - Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ; dans ce cas, l'appui du toit devra être plus haut que le chéneau.

Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; 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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture qui, par leurs emplacements et/ou leurs dimensions et/ou leurs morphologies, sont susceptibles de créer un déséquilibre dans le traitement de la toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
 - Les chiens assis.
- Les ouvrages d'éclairage de type lucarne à deux pans doivent présenter une ligne de faîtage horizontale.
- Les loggias en toiture sont interdites.
- Seules les souches de cheminées et les antennes (sous réserve de l'article UC 11-6) sont autorisées en saillie de toiture.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m. de hauteur.
Une haie devra y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.
Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales seront ramenées à 0,80 m. à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Le long de la R.N. 5 (à l'Est de la commune), du boulevard Jean Jaurès, de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la voie doivent être maintenus ; ils seront reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage. Des accès piétons ou véhicules sont tolérés à raison d'un par unité foncière.

Un garage réalisé dans le mur et directement accessible depuis le domaine public pourra également être toléré, s'il constitue un local enterré ou semi-enterré à l'appui du mur de soutènement.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété. Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.
- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

une place par logement, plus une place par tranche de 100 m² de la SHON globale de l'opération.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme de garage collectif clos.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services et les PME-PMI :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement ;

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réaménagement des constructions existantes.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

-L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

-Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UC 7.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés,...), des espaces verts ou aménagés communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques de l'opération seront exigées.
- Les opérations d'habitat collectif doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 20% de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierre implantés le long de la R.N. 5 (à l'est de la commune), de l'avenue des Grottes et de la rue du Vieux Moulin devront être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Règles générales :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain,

le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- 0,60, pour les constructions à usage de logements
- 0,80, pour les constructions à usage mixte de logements et d'activités
- 0,80 pour les constructions à usage d'activités
- 1 pour les constructions à usage d'hôtellerie.

La fraction majorée correspondant à une affectation mixte, soit 0.2, doit être entièrement dédiée à de l'activité.

2 – Cas particuliers :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- Travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination).
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

Article UC 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximal fixé à l'article UC 14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Zones situées en partie haute et sud de la commune (coteau).

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat résidentiel de faible densité, tout en tenant compte du caractère particulier des secteurs suivants :

- **Zone UDC :** prévoyant des règles incitatives à l'habitat « intermédiaire » (individuel groupé ou petit collectif).
- **Zone UD1 :** concernant le secteur des Mateirons, prévoyant des règles destinées à préserver l'esprit de ce lotissement aéré et très végétalisé (héritage historique à valeur patrimoniale).

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

Tout projet de démolition, d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan du patrimoine architectural et urbain, des secteurs archéologiques et des espaces naturels sensibles à l'aide d'un cercle, est soumis au permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions résidentielles de faible densité, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels, restaurants et résidences de tourisme,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.
- les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, services et activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité, dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UD 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-dessus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les dépôts de véhicule et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions à usage agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone ;
- les défrichements dans les Espaces Boisés Classés ;
- les alignements de plus de deux garages sur rue ou visibles de la voie ;
- les annexes fonctionnelles ou édicules, non accolés, des constructions autorisées, d'une emprise inférieure à 5 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

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. En tout état de cause :

- Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après création ou élargissement éventuel inscrit en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique des zones d'habitat résidentiel.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les projets de construction présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

Les voiries en antenne créant des impasses peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations de construction de logements groupés.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères :

Tout lotissement doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir présenter les caractéristiques suivantes :

- **En zones UD et UDc :** une superficie minimale de 800 m².
Dans le cas de tènements fonciers cernés de toutes parts par des tènements fonciers bâtis ou des voies, un terrain pourra être considéré comme constructible lorsque sa superficie sera au moins égale à 500 m².
- **En zone UD1 :** une superficie minimale de 1500 m².

Par ailleurs :

- **En zones UD et UDc :** en cas de lotissement, la surface minimale fixée ci-dessus s'entend en surface moyenne des lots et hors voirie.
- **En zone UD 1 :** tout terrain ne peut supporter qu'une seule construction principale.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- de légère extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes, ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- d'équipement public ou de construction d'intérêt général.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m. :

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble, et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- pour l'adaptation de garage, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

3 – Cas particuliers :

L'implantation en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- En cas de constructions de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- En cas de constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation **jusqu'en limite séparative** peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m (2,50 m en cas de toiture-terrasse).

Sur les tronçons identifiés au document graphique, les rives des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction sur une bande de 10 m. minimum de part et d'autre de l'axe de ceux-ci. En cas d'encaissement du lit, les marges de recul sont calculées à partir du sommet de la rupture de pente.

Toutefois, cette disposition ne s'applique plus dès lors que les travaux de protection du cours d'eau (busage, ...) auront été réalisés.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

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

2 – Règle générale :

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point

le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UD 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

Toutefois, en zone UD1, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, c'est à dire, le rapport entre la projection verticale de l'ensemble du bâtiment (à l'exception de ses parties entièrement enterrées) et la surface totale du terrain, ne doit pas dépasser 0,15.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser :

➤ **En zones UD et UD1 :**

- 12 m. au faîtage pour les structures hôtelières.
- 9 m. au faîtage pour les autres constructions.

➤ **En zone UDc:**

- 12 m. au faîtage pour les structures hôtelières.
- 10 m. au faîtage pour les autres constructions.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Sauf en zone UD1 pour des raisons de préservation du cadre paysager du lotissement des Mateirons, les panneaux solaires, en toiture ou sur le terrain, pour les besoins propres de l'opération, sont admis sous réserve de l'appréciation favorable par l'autorité compétente au regard de leur intégration optimale au site et à l'environnement paysager et architectural.

En zone UD1, les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, sauf pour les constructions annexes.

2 - Implantation et volume :

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.

Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie.

Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

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

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées sont autorisées.

4 - Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :
 - Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
 - Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
- En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.
- Les loggias en toiture sont interdites.
- L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux doit être respectée.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales seront ramenées à 0,80 m. à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m. de hauteur.

Une haie devra y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

une place par logement, plus une place par tranche de 100 m² de la SHON globale de l'opération.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme de garage collectif clos.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réaménagement des constructions existantes.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UD 7.
- Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés ou plantés :
 - **En zone UDc** : sur au moins 30 % de la surface totale du tènement.
 - **En zone UD** : sur au moins 40 % de la surface totale du tènement.
 - **En zone UD1** : sur au moins 60 % de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

Dans la zone UD1 en particulier, les aménagements projetés devront respecter, voire renforcer "l'esprit" des caractéristiques paysagères d'origine du secteur des Mateirons, et donc de ses structures végétales. Pour ce faire, les aménagements projetés intégreront les abattages éventuels et les replantations nécessaires au renouvellement "paysager" de cette zone.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Règles générales :

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain,

le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **En zone UD :** 0,20.
- **En zone UD1 :** 0,20.
- **En zone UDc :** 0,30.

Toutefois, le C.O.S. maximal est porté à 0,50 pour les constructions à usage d'hôtellerie.

2 – Cas particuliers :

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- Travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination).
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

Article UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximal fixé à l'article UD 14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UH

Cette zone concerne les hameaux d'habitat traditionnel d'EVIAN-LES-BAINS, reconnus comme ensembles bâtis à forte valeur identitaire et patrimoniale :

- **Grande Rive, le Bennevy, Aux Tours, Chez Bruchon, chez Bavoux.**

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en préserver le caractère traditionnel et l'ambiance villageoise particulière, et d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

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

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Tout projet de démolition d'une construction est soumis au permis de démolir, en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines essentielles à l'animation et à la vie des hameaux, et notamment :

- l'habitation,
- les hôtels et les restaurants,
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, services, et activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité sont admis, dans la mesure où :
 - ils sont intégrés aux constructions existantes,

- par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UH 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements à usage d'activités ;
- toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-dessus,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R 443-2 du code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité ;
- les dépôts de véhicule et de matériaux inertes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- les constructions agricoles nouvelles.
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas strictement nécessaires à des aménagements, constructions ou installations admises dans la zone ;
- les alignements de plus de deux garages sur rue ou visibles de la voie.
- les annexes fonctionnelles ou édicules, non accolés, des constructions autorisées, d'une emprise inférieure à 5 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter une surface dégagée sur une largeur minimum de 5 m. le long de l'emprise publique ou de la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

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.

En tout état de cause, les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, tout en respectant l'esprit urbanistique des hameaux d'habitat traditionnel.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 3,50 m. minimum.

Article UH 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures inférieurs à 1 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.

2 – Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter librement :

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

3 – Cas particulier :

Pour la zone UH de Grande Rive, toute construction bordant la R.N. 5 doit respecter l'alignement des façades et la discontinuité des constructions imposés au document graphique, sauf en cas de réhabilitation des constructions n'entraînant pas d'extension des volumes existants.

Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

3 – Cas particuliers :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, et sauf dispositions particulières figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,60.

Article UH 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 13 m. au faîtage.

Toutefois, en cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.

Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural pour la préservation du cadre bâti traditionnel d'EVIAN-LES-BAINS, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture.

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveau de faitage, ouvertures et alignements.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

2 - Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

3 - Aspect des façades :

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante, la composition des façades et des percements soulignera la verticalité, selon des rythmes et des proportions qui s'harmonisent avec le bâti ancien existant.

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie.

Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

Les teintes d'enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

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

L'utilisation de teintes trop vives, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions présentant des parties boisées sont autorisées.

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

Les garde-corps des balcons et des loggias seront fins et ajourés et obligatoirement traités en maçonnerie, en bois, ou en ferronnerie, suivant le style architectural déterminant le corps principal du bâtiment.

Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

4 - Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions. Les toitures-terrasses créant des surfaces accessibles et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale et dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses les balcons disposés en gradins.

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être supérieure à 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture.

Les capteurs solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront le moins visibles possible depuis le domaine public. Dans les cas de pose en toiture traditionnelle, les capteurs seront intégrés dans le plan de la couverture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture), parallèles et alignés à celle-ci.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
- Les loggias en toiture.
 - En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.
- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

une place par logement, plus une place par tranche de 100 m² de la SHON globale de l'opération.

50 % minimum des places exigées ci-dessus doivent être incorporées dans le volume de la construction ou réalisées sous forme de garage collectif clos.

En cas de décimale, cette obligation sera arrondie à l'unité supérieure.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions nouvelles à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

4 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions traditionnelles et de la morphologie des hameaux traditionnels d'EVIAN-LES-BAINS.

En tout état de cause, les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction, dans les conditions définies à l'article UH 7.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal n'est pas réglementé : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de la section II du présent chapitre.

Article UH 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Zone exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics et collectifs ainsi que des constructions d'intérêt général.

Compte-tenu de l'importance numérique et spatiale, ainsi que de la diversité de ces équipements, on distingue :

- **La zone U_{Ee} :** à vocation de gestion et de développement des équipements publics et collectifs, qu'ils soient scolaires, sportifs, sanitaires, socioculturels, institutionnels, etc. :

secteurs du Martelay et de la plage municipale, cimetière des Bocquies, de l'école de la Détanche, de l'hôpital, de l'école maternelle du Mur Blanc et crèche, du stade (Thony Est), des Services Techniques municipaux (Aux Tours), des groupes scolaires, de la MAPAD (aux Verdannes), de l'EHPAD des Sources et du tènement accueillant la future caserne des pompiers aux Verdannes.

- **La zone U_{Et} :** à vocation de gestion et de développement des équipements touristiques, autorisant principalement les activités hôtelières et para-hôtelières, de restauration et de services liés au tourisme (de loisirs, de santé ou d'affaires) :

secteurs des Chavannes, du V.V.F., de Grande Rive, du golf, du Bellevue, du Beau-Rivage, de l'hôtel Royal et des Mateirons, des résidences de tourisme « Odalys » et « Les Terrasses du Lac ».

- **La zone U_{Et1} :** à vocation de gestion (et d'extension éventuelle) de l'établissement thermal, dans le respect de ses sensibilités propres.

- **La zone U_{Ete} :** à vocation mixte d'équipements publics, collectifs et touristiques du centre-ville :

secteurs de l'Hôtel de Ville, du Casino, et de l'ancien établissement thermal.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Ne sont admises, en toutes zones, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou équipements publics.

- Les constructions et installations d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.
- Les constructions et installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- Les restaurants.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics.
 - Extensions mesurées des activités autorisées.
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines, pièces d'eaux, bassins
- L'ensemble des annexes fonctionnelles des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés).

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises, en toutes zones, que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'équipement.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la mesure où celles-ci sont liées au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les aires de jeux, de sports ou de loisirs, dans la mesure où elles se présentent comme des aménagements respectueux du caractère des lieux considérés.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés desservant les locaux ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UE 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

1-3 Sont également admises en zone UEt uniquement :

- Les hôtels, les résidences de tourisme et autres structures para-hôtelières.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UE 1, sont interdites.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter une surface dégagée sur une largeur minimum de 5 m. le long de l'emprise publique ou de la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

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 ; en tout état de cause, les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

➤ **Pour les voies à double sens :**

au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.

➤ **Pour les voies à sens unique :**

au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Article UE 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères :

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 m :

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

3 – Cas particulier :

Pour certaines zones UEt bordant la R.N. 5 et l'avenue des Grottes, toute construction (ou reconstruction) doit respecter le recul minimum particulier imposé au document graphique.

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

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

3 – Cas particuliers :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Par ailleurs, les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
- si elles sont de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation **jusqu'en limite séparative** peut être autorisée dans le cas de bâtiments annexes, accolés ou non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m (2,50 m en cas de toiture-terrasse).

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

➤ **Dans les zones UEt et la zone UEe des Verdannes :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, c'est à dire, le rapport entre la projection verticale de l'ensemble du bâtiment (à l'exception de ses parties entièrement enterrées) et la surface totale du terrain, ne doit pas dépasser **0,50**.

➤ **Dans les autres zones UEe et la zone UEte :**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UE 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 21,50 m.

3 – Cas particuliers :

La hauteur maximale définie ci-dessus est ramenée à 15 m pour la zone UEe des Verdannes.

En zone UEt1, toute nouvelle construction ou extension des bâtiments existants ne devra pas dépasser la hauteur actuelle de ces bâtiments, moins 2 mètres pour ce qui concerne le bâtiment de la buvette.

Toutefois, des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant pourront être admises dans le cas :

- de la réfection ou reconstitution d'éléments architecturaux ayant existé, tel que le dôme de l'ancien établissement thermal ;
- d'un traitement particulier de toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et **en zone UEte en particulier**, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Pour se faire, **on se reportera aux dispositions de l'article UAh 11.**

Les panneaux solaires, en toiture ou sur le terrain, pour les besoins propres de l'opération, sont admis sous réserve de l'appréciation favorable par l'autorité compétente au regard de leur intégration optimale au site et à l'environnement paysager et architectural.

2 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement urbain et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Pour ce faire, les constructions doivent présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage urbain.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Les annexes et édicules en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, notamment quant aux percements.

A titre indicatif, une palette de teintes, adoptée par la ville d'EVIAN, est consultable en Mairie.

Toute autre proposition de teinte devra être appréciée par l'autorité compétente.

En tout état de cause :

- **En zone UEte uniquement**, tous travaux de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants devront respecter l'architecture desdits bâtiments.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

4 - Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...). Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m., ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,60 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble mur + éléments ajourés ne devant pas excéder 1,60 m. de hauteur. Une haie pourra être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. devront se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité. Ils ne pourront excéder 2 m. de hauteur ; une haie pourra leur être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier devra être apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou co-propriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade. Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte. Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- une place par logement, plus une place par tranche de 100 m² de la SHON globale de l'opération.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 30 m² suppose la réalisation d'une place.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration :

- destinées à l'hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- destinées à la restauration : 1 place par tranche de 15 m² de salle de restauration, si celle-ci est supérieure à 30 m² de SHON (en deçà, aucune place n'est exigée).

Pour les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

- si la surface est inférieure ou égale à 100 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Toute SHON résiduelle supérieure ou égale à 25 m² suppose la réalisation d'une place.

- si la surface est supérieure à 100 m² : l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

Pour les autres constructions et installations à usage d'équipement collectif ou d'accueil du public et pour tout projet (public ou privé) réunissant plusieurs types d'occupation ou d'activités :

- l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

3 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être aménagés ou plantés.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain,

le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **0,50** pour la zone UEt du Golf.
- **1** pour les zones UEt du V.V.F., de Grande Rive et des Mateirons.
- **2** pour les zones UEt de l'hôtel Royal et des Chavannes et UEt1 de l'établissement thermal.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions, équipements et installations autorisés dans les zones UEe et UEte.

Article UE 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximal fixé à l'article UE 14 n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UX

Zone à vocation exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, au lieu-dit « le Seuget » (avenue des Bocquies), situé à l'amont de la voie ferrée.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation unique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis celles mentionnées à l'article 1.2), et dans une préoccupation qualitative accrue en termes de fonctionnement et de paysage.

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

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- Les commerces.
- Les restaurants d'entreprises.
- Les bureaux et services.
- Les activités artisanales ou industrielles, et les activités commerciales qui s'y rattachent.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les entrepôts.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des services publics.
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation)
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La légère extension, ainsi que les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation préexistantes.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage) ;
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ;
 - leur S.H.O.N. ne dépasse pas 25 % de la Surface Hors Œuvre du bâtiment, avec un maximum de 120 m². de S.H.O.N. par unité d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas une hauteur moyenne de 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UX 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies définies à l'article UX 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter une surface dégagée sur une largeur minimum de 5 m. le long de l'emprise publique ou de la voie, après élargissement éventuel prévu en emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

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 ; en tout état de cause, les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens :**
au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique :**
au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Article UX 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE.

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

Ne sont pas concernées par cet article les constructions autorisées sur le domaine public.

2 – Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m :

- par rapport à l'alignement existant ou à créer,
- ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

Toute construction dont la hauteur excède 3,50 m, doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ($d > h/2$), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.

3 – Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m ;
- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes ou sur un mur, eux-mêmes situés en zone UX et édifiés en limite séparative sur le tènement voisin ;

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions est libre.

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point le plus haut de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 13 m.

Article UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

"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.

Les panneaux solaires, en toiture ou sur le terrain, pour les besoins propres de l'opération, sont admis sous réserve de l'appréciation favorable par l'autorité compétente au regard de leur intégration optimale au site et à l'environnement paysager et architectural.

2 - Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

3 - Aspect des façades :

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

Les propositions de teintes en façades devront être faites en tenant compte de l'architecture et de l'environnement de la construction.

En tout état de cause :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

4 - Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

5 - 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.

Sauf raisons de sécurité tenant à la nature particulière de l'occupation des terrains concernés, les clôtures doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Article UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement pour 20 m². de SHON.

Pour les autres activités :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

3 – Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admise la possibilité suivante :

- Le Conseil Municipal ayant délibéré sur le montant de la taxe de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout en partie, de l'obligation ci-dessus, en versant la participation financière correspondante.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 - Espaces boisés Classés :

Sans objet.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être aménagés ou plantés.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les constructions, équipements et installations autorisés dans la zone.

Article UX 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE UZ

Zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire.
Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du Chemin de fer, ainsi que le site de la gare.

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

Article UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

Les aires de stationnement ouvertes aux usagers du service public ferroviaire.

Les coupes et abattages d'arbres et les défrichements.

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation unique et le caractère particulier de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas une hauteur moyenne de 0,80 m par rapport au terrain naturel.

L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés selon les prescriptions techniques en vigueur.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UZ 11-5, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.

Article UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article UZ 1, sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme 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 citée à l'article UZ 6. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à la voie citée ci-dessus présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %. Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Article UZ 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures inférieurs à 1 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 du service public ferroviaire.

2 – Règle générale :

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Article UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

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

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 3 m.

Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3 m. pourront être construites en limite séparative à condition que leur longueur en limite mitoyenne ne dépasse pas 12 m.

Article UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sauf dans le cas de constructions accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article UZ 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions (C.E.S.) n'est pas réglementé.

Article UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée mais doit être adaptée à l'usage et aux impératifs de technique ferroviaire ou technologiques.

Article UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.L.U. à contenu P.O.S. :

« 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 ».

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de la dite construction, sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales.

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.

2 – Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement,
- soit par des plantations

Tout projet d'électrification ou de modernisation de la ligne ferroviaire devra tenir compte de l'environnement urbain traversé (principalement résidentiel) afin d'y limiter les nuisances et d'assurer, autant que possible, un moindre impact dans le paysage.

3 - Aspect des façades :

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site.

4 - Aspect des toitures :

Les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

5 - Aspect des clôtures :

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.

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article UZ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation ; toutefois, il peut être admis par l'autorité compétente sur des espaces publics limitrophes du domaine ferroviaire, et notamment sur la place de la Gare.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire ou sur des espaces publics limitrophes, après autorisation de l'autorité compétente.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé, sur ces emplacements, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Article UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

1 - Espaces boisés Classés :

Sans objet.

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires : mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, notamment sur les aires de stationnement.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et devra rester compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Il sera exigé notamment que les dépôts et décharges soient dissimulés par des arbres à croissance rapide, plantés sur la totalité des marches de reculement ou d'isolement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les équipements, constructions et installations liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UZ 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGv

AVERTISSEMENT : On rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - Caractère de la zone UGv

Zone à plan de masse située au lieu-dit les « Bocquies », en amont de la voie ferrée, à vocation d'accueil des gens du voyage et devant plus spécifiquement permettre l'aménagement d'un terrain familial, c'est-à-dire, d'une d'aire d'accueil restreinte réservée à des groupes familiaux et conçue dans une perspective de sédentarisation.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles relevant de cette vocation et doivent permettre, dans le respect des préoccupations environnementales, certaines utilisations compatibles avec la vocation de la zone.

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

Article UGv1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admises toutes les constructions, installations et aménagements de terrains dans la mesure où ils sont destinés à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées exclusivement aux nomades sédentarisés, au logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé, ou nécessaire à leur fonctionnement,
- Les constructions, installations, équipements et aménagements dans la mesure où ils sont nécessaires aux services publics, à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers, ainsi qu'au fonctionnement de l'aire d'accueil (sanitaire)
- Les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus

1.2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 422-2 c du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
- Ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage est autorisé à condition que leur durée ne soit pas supérieure à trois mois (article R 421-23 j),

ARTICLE UGv2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UGV1 et notamment :

- Les dépôts de véhicules quelque soit leur importance,
- Les dépôts et stockage de toute nature à l'exception de ceux liés à l'activité des personnes résidant sur la zone et à condition, dans ce cas, d'une intégration soignée, lieu de stockage clos, du respect de l'environnement et à l'exclusion de tous produits toxiques ou dangereux
- Le dépôt de déchets,
- L'élimination et la récupération de matériaux dont la détention ou la production seraient de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits ou des odeurs et d'une façon générale à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UGv3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre et les accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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

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. En tout état de cause :

- Le débouché sur les voies doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à la voie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après création ou élargissement éventuel inscrit en emplacement réservé au plan de zonage.

- Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 mètres des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie du site.

2 - Dispositions concernant la voirie.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de plate-forme.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagés de telle sorte que les véhicules privés et publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

Article UGv4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées à d'autres activités qui seraient autorisées dans la zone, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 - Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un réservoir désigné par l'autorité compétente,
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain,

Toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique ou sur une autre voie privée ouverte au publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement et notamment lorsque la nature des stationnements le justifie.

4 - Electricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électricité, téléphone) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions

5 - Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères :

Au cas où l'autorité compétente jugerait nécessaire des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'une intégration soignée dans le site.

ARTICLE UGv 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UGv 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION.

1 - Généralités :

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

2 - Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers minimum indiqués au plan de masse, les constructions peuvent s'implanter librement :

Par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UGv7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions au-dessus du sol du terrain naturel devront être implantées à l'intérieur des périmètres définis au plan de masse.

Toutefois il sera fait abstraction de ces marges de recul pour l'implantation, jusqu'en limite, des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour

l'implantation de bâtiments annexes accolés ou non accolés au bâtiment, à usage de dépendance, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3.50 m (2.50 m) en cas de toiture-terrasse).

ARTICLE UGv 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE UGv 9- EMPRISE AU SOL

Dans la zone UGV, l'emprise au sol résulte des dispositions figurant au plan de masse.

ARTICLE UGv 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point de la construction situé à l'aplomb de celui-ci.

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 faibles emprises.

2 - Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions telle qu'indiquée au plan de masse (8 mètres), est définie selon les conditions mentionnées ci-dessus, cette hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UGv 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un P.O.S. :

« 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 ».

2 - Implantation et volume :

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.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et d'architecture susceptible de créer un objet urbain cohérent.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- Soit par un mur de soutènement
- Soit par des plantations

3 - Aspect des façades :

Les propositions de teinte en façades devront être faites en tenant compte de l'architecture et l'environnement de la construction.

Les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les crépis d'aspect rustique écrasé sont interdits.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux notamment conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...)

L'utilisation de teinte trop vive, y compris le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres ...) Sauf de manière ponctuelle en façade et comme élément décoratif.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

4 - Aspect des toitures :

Les constructions à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage.

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, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions créant des surfaces et traitées comme telles en rez-de-chaussée ou au premier niveau sont aussi autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas la toiture principale dominante du ou des immeubles. Les surfaces de recouvrement de construction semi-enterrées peuvent également être traitées sur le mode de la toiture-terrasse. Ne sont pas considérées comme des toitures – terrasses les balcons disposés en gradins.

Les couvertures tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli.

La tôle, les bardeaux d'asphalte, le fibrociment ou le polyester ondulé sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Toutefois, des pentes différentes pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, bulbeuse, sous forme de dôme ou de toitures à la « Mansart ».

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- Sont interdits :

- Les superpositions et/ou batteries de châssis de toiture.
- Les châssis de toiture ayant une physionomie en « pointe de diamant » ou s'y apparentant ainsi que ceux présentant une contre-pente par rapport à la toiture sur laquelle ils s'inscrivent.
- En dehors des ouvrages d'éclairage, seules les souches de cheminées et les antennes sont autorisées en saillie de toiture.
- Les loggias en toiture sont interdites.
- L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux doit être respectée.

5 - 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 doivent être en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles peuvent se présenter sous les formes suivantes :

- Une haie d'une hauteur maximale de 2 m. ou une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m. à laquelle doit être adjointe une haie d'une hauteur maximale de 2 m.

Ces hauteurs maximales seront ramenées à 0,80 m. à proximité des intersections de toutes voies privées et publiques ouvertes à la circulation, afin d'améliorer la visibilité aux carrefours, et conformément à l'article 5.2 des dispositions générales du présent règlement.

- Un mur bas (entre 0,60 et 1 m.) surmonté ou non d'éléments ajourés (sauf impossibilité), l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 m. de hauteur.

Une haie devra y être adjointe, d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m. en limite de propriété sont interdits.

- Un mur de soutènement dont la hauteur sera proportionnelle au niveau du terrain à maintenir. Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m. devront s'accompagner d'un traitement végétal.

La hauteur totale de ces éléments doit tenir compte, dans la mesure du possible, des clôtures voisines et de la topographie.

Les clôtures végétales (haies) doivent être constituées de plusieurs essences d'usage local, combinant feuillages persistants (lauriers, ...) et feuillages caduques (charmilles, érables, forsythia, cornouiller, buddleia, troènes, aubépines, lilas, ...).

Compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

6 - Antennes :

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon, dans la mesure du possible, à ne pas être visibles de l'espace public.

- Les paraboles sont interdites en façade.

Elles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne devront pas dépasser la ligne de faîtage.

ARTICLE UGv 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1 – Généralités :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

2 – Règles générales :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place par logement, plus une place par tranche de 50 m² de la SHON globale de l'opération.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Par ailleurs pour les constructions à usage de logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

3 – Cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réaménagement des constructions existantes.

4 – Modalités d'application :

En cas d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement.

ARTICLE UGv 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés, ou encore d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et de la sensibilité des zones concernées.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction doivent être aménagés ou plantés : sur au moins 40 % de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les éléments bâtis devront faire l'objet de traitement visant à leur bonne intégration paysagère (clôture, haie d'essences mixtes) dans les marges de recul portées au document graphique.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (exemple : un arbre de haute tige ne peut être remplacé que par un arbre de haute tige) permettant de reconstituer le volume initial.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UGv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal n'est pas réglementé : Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de la section 2 du présent chapitre.

Article UGv 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA «strictes»

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE NA

Zones généralement non ou partiellement équipées, mais reconnues d'intérêt majeur pour le développement futur de la commune, à moyen et long terme :

- de par leur situation (coteau) et leur caractère insuffisamment équipé,
- de par leur superficie et leur configuration, jugées propices à une extension significative de l'urbanisation ;
- de par leurs sensibilités, en termes de paysage principalement.

Ces zones demeureront inconstructibles dans le cadre du P.O.S. révisé, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme et de forme urbaine), dont la mise en œuvre nécessitera l'engagement d'une procédure particulière :

- Soit une modification (ou une révision) du P.O.S.
- Soit la création et réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.),
- Et dans tous les cas, après concertation préalable avec la population (article L 300.2 du Code de l'urbanisme).

Outre ces conditions générales, la réalisation des emplacements réservés inscrits au plan de zonage (s'ils existent) devra être assurée préalablement à l'urbanisation desdites zones.

La vocation dominante future des zones NA étant d'ores et déjà affichée, elles se distinguent comme suit :

- **1NA** : zone à vocation future mixte d'habitat de moyenne densité, et d'équipements publics et collectifs :
 - Les Tours.
- **2NA** : zones à vocation future dominante d'habitat de moyenne et faible densité :
 - Les Verdannes Sud.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation desdites zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement dans le volume existant, la légère extension et les annexes fonctionnelles situées à proximité des constructions existantes, dans la mesure où :
 - leur destination est conservée,
 - les équipements existants le permettent ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les installations et travaux divers nécessaires à la protection contre les aléas naturels,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés),
- les clôtures, sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales, à condition qu'elles soient d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leur matériaux.

Article NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol, nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article NA 1, sont interdites.

Article NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

Article NA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

Article NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sans objet.

Article NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

Sans objet.

Article NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article NA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

Article NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

Article NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Article NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NAc1 et NAdc2

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent aux dites zones.

L'indice « i » figurant en en-tête et ci-après, doit être entendu comme l'abréviation générique des zones NA indicées

SECTION 0 - CARACTÈRE DES ZONES NA indicées

Zones naturelles ou partiellement bâties, à vocation d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme en continuité de l'urbanisation existante, mais qui sont aujourd'hui non ou insuffisamment équipées.

Elles pourront toutefois être ouvertes à l'urbanisation, avec les règles de la zone urbaine correspondante,

- dans la mesure où les équipements publics nécessaires à la desserte des constructions seront réalisés ;
- dans le respect de règles particulières quant aux conditions de leur ouverture à l'urbanisation, et qui sont précisées aux articles 1-2 et 5 du présent règlement.

On distingue les zones suivantes :

- **Zones NAc1,** à vocation d'extension de l'habitat de moyenne densité et d'accueil des activités, avec les règles générales de la zone UC, sises vers **Grande Rive Est** et à la **Détanche Sud**.
- **Zones NAdc2,** à vocation d'extension de l'habitat intermédiaire individuel groupé ou petit collectif, avec les règles générales de la zone UDC, sises respectivement :
 - **Vers chez Bruchon Nord.**
 - **Vers Chez Bordet Est.**
 - **Vers Chez Bordet Sud.**

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

Article NAi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- SONT ADMISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS FIXÉES AU PARAGRAPHE 2 :

- **Dans les zones NAc1 :**

les occupations et utilisations du sol admises en zone UC (voir pages 34 et 35 ci-avant).

- **Dans les zones NAdc2 :**

les occupations et utilisations du sol admises en zone UD (voir pages 48 et 49 ci-avant).

2- CONDITIONS :

Pour être admis, tout projet dépassant l'aménagement ou l'extension mesurée de l'existant doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions ;
- Il doit garantir que les conditions d'évacuation des eaux pluviales seront assurées par des dispositifs adaptés ;
- Il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel ;
- en cas d'existence d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant à l'intérieur d'une zone les conditions de son raccordement à la voirie publique, toute opération doit organiser sa desserte à partir d'au moins un de ceux-ci.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation des zones NAc1 et NAdc2 devra répondre aux conditions particulières suivantes :

➤ **Pour les zones NAc1,**

le terrain d'assiette du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un schéma général cohérent portant sur une surface d'au moins 2 500 m² de terrain.

➤ **Pour les zones NAdc2,**

le terrain d'assiette du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme doit s'inscrire dans un schéma général cohérent portant sur une superficie d'au moins 5 000 m².

Ces conditions particulières cessent de s'appliquer dès lors :

- que l'urbanisation de la zone a été engagée dans les conditions définies ci-avant,
- que le ou les ensembles parcellaires résultant de cette urbanisation, et restant à urbaniser, sont assimilables au reliquat foncier de la zone, ou alors, présentent une superficie inférieure à 5 000 m² (pour les zones NAdc2) et 2 500 m² (pour les zones NAc1) ;
- que la superficie de tout ou partie de ce reliquat (objet de la demande d'autorisation d'urbanisme) est conforme aux dispositions applicables dans la zone urbaine correspondante (article 5).

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :

- de reconstruction à l'identique après sinistre,
- d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes,
- d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque zone, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Zone UC pour les zones NAc1 (voir page 35 ci-avant).
- Zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 49 ci-avant).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article NAI 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1 - Dispositions concernant les accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

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. En tout état de cause :

- Le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- Les groupes de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 5 % de pente, sur une longueur minimum de 5 m. comptée à partir de l'emprise publique ou de la limite avec la voie, après création ou élargissement éventuel inscrit en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

2 – Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit des zones d'habitat résidentiel.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour, selon les directives des services compétents.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les voies à double sens** : au moins 8 m. de plate-forme, dont 5,50 m. de chaussée.
- **Pour les voies à sens unique** : au moins 6 m. de plate-forme, dont 3,50 m. de chaussée.

Toutefois, pour les projets de construction présentant des antennes en impasse non susceptibles de pouvoir desservir d'autres parcelles, la largeur minimale de ces antennes de voirie est ramenée à 5 mètres de plate-forme, sous réserve que la voie principale de l'opération respecte le calibre imposé ci-dessus.

Les voies devront être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. A titre exceptionnel, des impasses pourront être autorisées :

- à titre provisoire dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif tant que le bâti existant ou la topographie interdit tout raccordement.

Les voiries en antenne créant des impasses peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations de construction de logements groupés.

Article NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents : ils devront être conformes aux normes en vigueur et aux usages établis par la commune.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4 - Électricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux câblés (électriques et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux constructions.

5 - Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

6 - Ordures ménagères

Tout lotissement, et toute opération d'habitat collectif ou groupé doit être doté de locaux spécialisés afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et intégrés au bâtiment ou au corps de bâtiments de l'opération.

Article NAi 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit répondre aux conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article NAi 1-2.

Dès lors, et pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir page 38 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 52 ci-avant).

Article NAI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir pages 38 et 39 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir pages 52 et 53 ci-avant).

Article NAI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir pages 39 et 40 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir pages 53 et 54 ci-avant).

Article NAI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir page 40 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 54 ci-avant).

Article NAI 9 - EMPRISE AU SOL

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir page 40 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 54 ci-avant).

Article NAI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir page 40 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 54 ci-avant).

Article NAI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir pages 40 à 44 ci-avant).

- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir pages 55 à 58 ci-avant).

Article NAi 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir pages 44 à 45 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir pages 58 et 59 ci-avant).

Article NAi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir pages 45 et 46 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir pages 59 et 60 ci-avant).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NAi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque zone, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante, c'est à dire :

- Règles de la zone UC pour les zones NAc1 (voir page 46 ci-avant).
- Règles de la zone UDC pour les zones NAdc2 (voir page 60 ci-avant).

Article NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. maximal défini pour chaque zone n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

AVERTISSEMENT : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à ces zones.

SECTION 0 - CARACTÈRE DE LA ZONE ND

La zone ND concerne les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique ;
- prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable, notamment).

Toutefois, compte-tenu du caractère particulier de certains espaces naturels, on distingue :

- **Un secteur NDt**, correspondant à des espaces ou zones d'équipements touristiques non ou faiblement bâtis, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des sensibilités écologiques et/ou paysagères des sites concernés :
Point « I » (entrée ouest), jardin « japonais », parc des Vignes Rioutes, golf (Grange Gallay), parc de l'hôtel Royal, quais et port de plaisance, parc du nouvel établissement thermal, place Bonnaz/Grande Rive, plateau de Chonnay Sud / Scionnex.
- **Un secteur NDI**, correspondant à deux secteurs non urbanisés situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 m, dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L 146.4.III du Code de l'urbanisme :
« Pré Curieux » et « la Genevoise ».

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

Article ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Tout projet de démolition, d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, est soumis au permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect de l'article 5.8 des dispositions générales :

➤ **En toutes zones (ND, NDI, NDt) :**

- Les constructions et équipements publics liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve 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 affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées ci-dessus, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article ND 11, et sous les réserves édictées à l'article 5-2 des dispositions générales.
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements (sauf dans les Espaces Boisés Classés).
- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés (fuel) desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances situés en zone naturelle ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement du port, est autorisée à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur.

➤ **En zone ND uniquement :**

- Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité pastorale ou forestière, ainsi qu'à la prévention contre les risques naturels.
- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- Les pièces d'eau, bassins, ...
- Les piscines, sur les tènements déjà bâtis, dès lors que les conditions d'alimentation en eau potable sont suffisantes, et si nécessaire, dès lors que les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement ou le réseau de collecte des eaux pluviales sont satisfaisantes.
- L'aménagement, les annexes fonctionnelles, ainsi que l'extension modérée des constructions existantes, dans la mesure où :
 - aucun logement supplémentaire n'est créé,
 - la destination desdites constructions est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ND.

Le caractère d'« extension modérée », ainsi que la nécessité de cette extension, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'impact de ladite extension dans le paysage et l'environnement naturels.

Dans le cas des deux granges encadrées en jaune au plan de zonage, il sera dérogé à ces deux dernières règles, avec la possibilité d'y créer un nombre limité de logements ou d'hébergements touristiques, et d'obtenir un changement de destination des surfaces existantes, dans le but de permettre la réutilisation de ces anciens bâtiments agricoles avec une nouvelle vocation d'habitation devant leur assurer une pérennité et une préservation, l'appréciation du projet et des conditions de réhabilitation soucieuses de la préservation patrimoniale et architecturale étant laissée à l'autorité compétente.

- Les travaux et installations nécessaires à la protection et à l'entretien des captages d'eau potable et de leurs ouvrages, et notamment les clôtures (autour du périmètre de protection immédiate).

➤ **En zone NDt uniquement :**

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (port de plaisance, installations nautiques, etc.), pour les zones NDt du littoral.
- Les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités touristiques, sportifs ou de loisirs de plein air (golf, ...), à l'exclusion de toute forme d'hébergement.
- Les constructions légères, transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Constructions, ouvrages ou équipements publics.
 - Kiosques, buvettes.
 - Extensions mesurées des activités existantes ou autorisées dans la zone NDt.
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines, pièces d'eaux, bassins,....
- Les parcs de stationnement souterrain,
- L'ensemble des annexes fonctionnelles des occupations et utilisations du sol existantes ou de celles autorisées ci-dessus.

➤ **En zone NDI uniquement :**

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- L'aménagement, sans changement d'affectation d'un bâtiment dans son volume existant.
- Les petites extensions, pour des raisons d'hygiène ou de sécurité, des bâtiments existants.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes ou de celles énumérées ci-dessus.

Article ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article, ND 1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Article ND 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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 citée à l'article ND 6. En tout état de cause, le raccordement

d'un accès privé à la voie citée ci-dessus présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m. à partir de la chaussée de cette voie ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Toutefois, il pourra être fait abstraction de ce recul minimum de 5 m. des portails par rapport à l'emprise publique pour des raisons liées à la configuration du tènement foncier, à la topographie ou encore à la préexistence et l'implantation particulière de bâtiments sur le terrain à desservir.

Servitude de marchepied :

Tout propriétaire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain du Lac Léman, est tenu de laisser un espace libre de 3.25 m. le long de la berge.

Article ND 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation en eau potable :**

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage pastoral ou forestier, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis dans le respect des annexes sanitaires du P.O.S.

3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4 - Électricité et téléphone

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain.

Article ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P.O.S.

Article ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 – Généralités :

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

Les débords de toitures et de balcons, inférieurs à 1 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.

2 – Règle générale :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 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, s'il existe, avec en tout état de cause :

- Sur les tronçons des routes départementales identifiés au plan de zonage (R.D. 11, R.D. 21) : 18 m. minimum par rapport à l'axe de la voie.
- 15 m. minimum par rapport à l'axe du funiculaire.
- 10 m. minimum par rapport à la limite d'emprise du boulevard Jean Jaurès, lorsqu'il existe des murs de soutènement en pierre.

Article ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$), avec un minimum de 4 m.

Article ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1 – Généralités :

Les débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

2 – Règle générale :

La distance comptée horizontalement entre tous points du projet de construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > H/2$) avec un minimum de 4 m.

Article ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article ND 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement, nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au point considéré de la construction.

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).

2 – Règle générale (hauteur absolue) :

La hauteur des constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Toutefois, en cas d'extension mesurée d'une construction existante, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- Au faîtage de la construction existante.
- A l'égout de toit de la construction existante si le projet présente une toiture-terrasse.

Par ailleurs, dans le cas de transformation d'une toiture terrasse en toiture à pans, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant transformation augmentée de la hauteur nécessaire à la couverture.

Article ND 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public et reste applicable en présence d'un POS.

"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".

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction reconnue comme remarquable en tant qu'élément du patrimoine architectural et urbain local, et repérée au plan de zonage à l'aide d'un cercle, il est demandé de respecter, voire de renforcer les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

2 - Implantation et volume :

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.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par un mur de soutènement.
- soit par des plantations.

Les constructions devront s'inscrire dans le site en respectant les lignes de force du coteau (faitage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau).

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdites.

Les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

3 - Aspect des façades :

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

Les matériaux et teintes employés doivent être déterminés en tenant compte de la sensibilité paysagère de l'environnement.

Dans le cas des deux granges encadrées en jaune au plan de zonage, leur mutation autorisée devra s'effectuer dans le respect de l'aspect initial du bâtiment, et notamment les matériaux apparents, en favorisant une démarche de restauration patrimoniale des bâtiments, conservant la lecture initiale que l'on peut en faire, tout en apportant les modifications nécessaires à leur nouvelle vocation. L'autorité compétente veillera par son appréciation au respect de cette démarche.

4 - Aspect des toitures :

Les équipements et installations autorisés dans la zone, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une intégration au site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement naturel ou lacustre.

5 – 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 doivent être en concordance avec le paysage naturel ou littoral environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux. Dans le cas du réaménagement autorisé des deux granges en habitations à Scionnex, toute clôture qui ne serait pas en rapport avec le caractère agricole ancien des bâtiments est proscrite.

Le long du boulevard Jean Jaurès, les murs de soutènement en pierre à l'amont de la rue doivent être maintenus ; ils devront être reconstruits (avec les mêmes caractéristiques) s'il est prévu un élargissement avec emplacement réservé répertorié au plan de zonage.

Dans les autres cas, compte tenu de la pente naturelle du site, un soin particulier sera apporté aux murs de sous-terrasses sur rue qui, par leur traitement, devront contribuer à la continuité linéaire de la rue (traitement identique aux façades, pierres naturelles ou béton de parement).

Pour la zone NDt bordant le lac, seul un parapet s'harmonisant avec le site sera toléré.

Pour la zone NDt du Golf, les clôtures pourront se présenter sous une forme adaptée à l'usage du site, et motivée par des impératifs de sécurité.

Article ND 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Article ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

En tout état de cause :

- Les aménagements projetés devront contribuer à valoriser ou à restaurer les jardins urbains ou parcs existants ou jardins ruraux dans leur fonction d'espaces d'agrément, et dans "l'esprit" de leurs caractéristiques paysagères existantes, et donc de leurs structures végétales.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les terrasses végétales ou minérales supportées par les murs amont de soutènement en pierres devront être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementé.

Article ND 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.