



NOTICE DE PRESENTATION

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Pochons » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thyvez



SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL.....	3
1. Localisation de la commune et positionnement du lotissement « Les Pochons »... 3	
2. Les documents constitutifs d'un lotissement..... 4	4
3. Le cadre réglementaire de la procédure de mise en concordance..... 5	5
4. Les conséquences de la mise en concordance..... 5	5
ANALYSE DE LA SITUATION DU LOTISSEMENT « LES POCHONS ».....	6
1. Portée et évolution du cahier des charges..... 6	6
2. Articulation entre le cahier des charges et le Plan Local d'Urbanisme 6	6
3. L'objectif de la procédure de mise en concordance du cahier des charges « Les Pochons » 6	6
LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES « DES POCHONS » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE THYEZ	8
1. Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique 8	8
2. Composition du dossier d'enquête 8	8
LES EVOLUTIONS APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES	9

CONTEXTE GENERAL

1. Localisation de la commune et positionnement du lotissement « Les Pochons »

Située en Haute-Savoie, au cœur de la vallée de l'Arve, la commune de Thyez se trouve au centre d'un triangle entre Chamonix (à 45 km), Annecy (à 50 km) et Genève (à 35 km), tout en étant proche de la frontière italienne. Nichée au pied des domaines skiables du Grand Massif et des Portes du Soleil, Thyez s'étend sur 981 hectares et compte 6 350 habitants selon le dernier recensement. La commune appartient au canton de Bonneville et est l'une des dix municipalités de la Communauté de Communes Cluses-Arve et Montagnes.

Créé en 1960, le lotissement « Les Pochons » est situé au sud de la commune, à proximité immédiate des lacs et de l'Arve. La définition précise du périmètre du lotissement se heurte aujourd'hui à des difficultés d'ordre documentaire et d'archivage, compte tenu de l'ancienneté des documents. La définition du périmètre a ainsi été estimée à partir des plans historiques disponibles et de leur confrontation avec le cadastre actuel. *Le périmètre présenté ci-après n'a donc pas de valeur juridique et ne garantit pas une correspondance exacte avec le périmètre d'origine.*

À ce titre, ce périmètre est joint au présent dossier d'enquête publique à titre indicatif.



Figure 1 : Localisation du lotissement « Les Pochons » dans la commune de Thyez

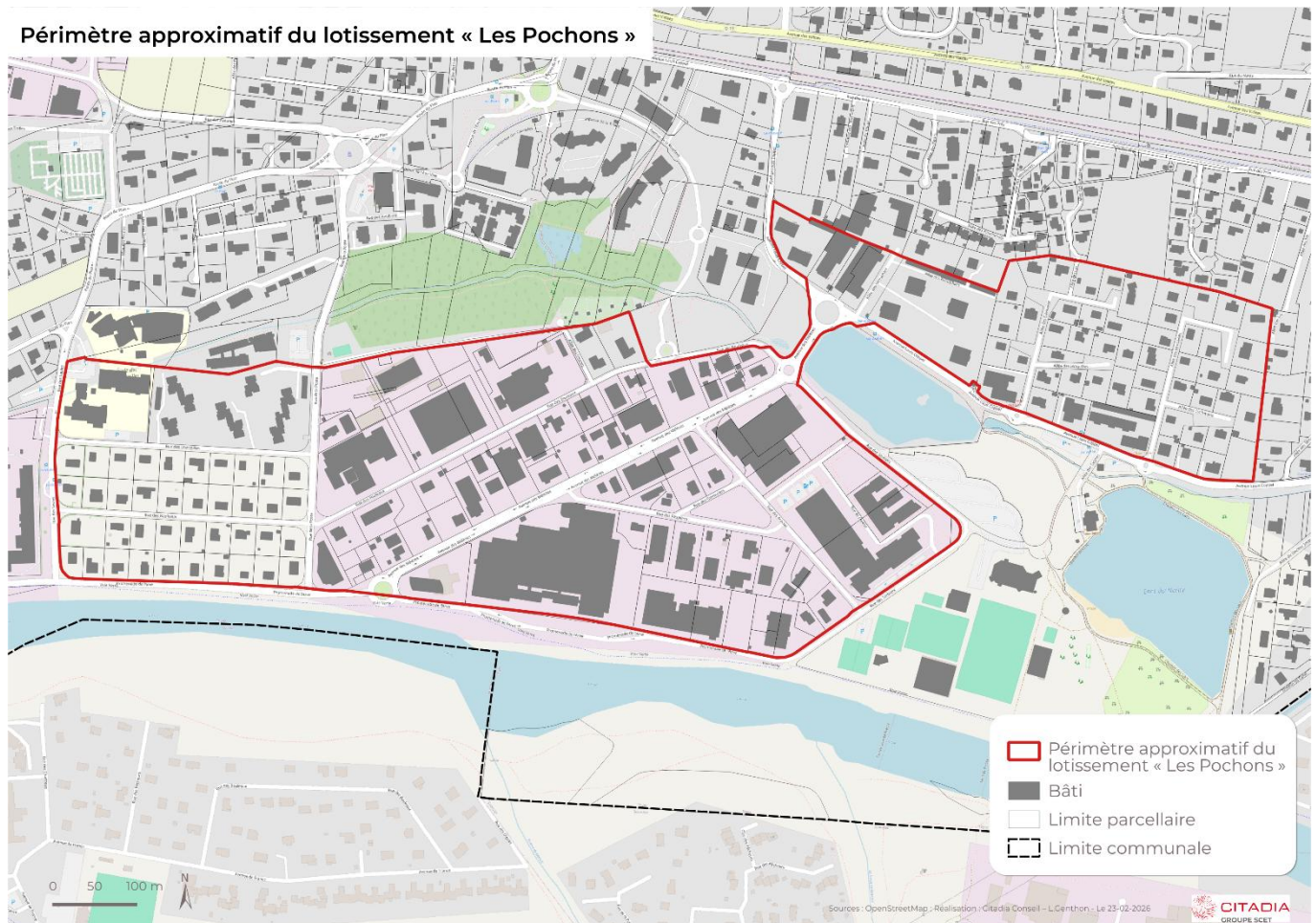


Figure 2 : Périmètre approximative du lotissement "Les Pochons"

2. Les documents constitutifs d'un lotissement

Il convient de rappeler quels sont les documents du lotissement puisqu'un lotissement peut être régi par deux documents **de nature juridique distincte**, bien que ceux-ci soient parfois confondus : le règlement et le cahier des charges.

Le règlement constitue un document (facultatif) de nature réglementaire, **directement opposable aux autorisations d'urbanisme**. Il est approuvé par le maire de la commune (ou pour les plus anciens par le préfet) en même temps que la délivrance du permis d'aménager. Il a pour vocation d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur. Son contenu n'est pas déterminé par le code de l'urbanisme. Le règlement peut prévoir, par exemple, que les demandes de permis de construire doivent être soumises au visa préalable de l'architecte chargé d'assurer la discipline générale d'architecture du lotissement ou contenir des prescriptions relatives à la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur des clôtures. Les règles qu'il fixe ne peuvent être que plus restrictives que les règles de droit commun issues du règlement national d'urbanisme, du Plan Local d'Urbanisme ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Le cahier des charges, quant à lui, est un document facultatif qui revêt, **en principe, une valeur contractuelle uniquement entre les colotis**. Ses clauses n'ont pas vocation à être opposables aux autorisations d'urbanisme et ne s'imposent pas à l'administration. Le cahier des charges peut fixer « les conditions de vente ou de location des lots », mais ce document peut fixer d'autres règles susceptibles de régir la vie collective du lotissement telles que les modalités de répartition des charges, les règles relatives à l'entretien des espaces verts, au stationnement, à la nature des clôtures autorisées ou encore aux activités professionnelles et commerciales susceptibles d'y être autorisées.

Initialement et historiquement, **seuls les cahiers des charges antérieurs à 1978 peuvent encore être dotés d'une valeur réglementaire et être opposé** à celui qui veut édifier ou procéder à l'extension d'un édifice en respectant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, mais sans respecter le cahier des charges du lotissement.

D'autre part, le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Les dispositions règlementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. **Ce contexte peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune.** La dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

3. Le cadre réglementaire de la procédure de mise en concordance

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Pochons » avec le Plan Local d'Urbanisme de Thyez vise justement à clarifier cette situation complexe et à se prémunir des risques de contradiction entre cahier des charges du lotissement et PLU. La procédure est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Le dispositif de l'article L.442-11 permet à l'autorité compétente, ici la commune de Thyez, de modifier le règlement d'un lotissement, mais aussi tout ou partie de son cahier des charges pour le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, les modifications pouvant résulter de la procédure de l'article L.442-11 ont une portée limitée. Il va s'agir seulement de la mise en concordance d'un document du lotissement avec un Plan Local d'Urbanisme approuvé postérieurement, qu'il s'agisse d'incompatibilité absolue ou de simples discordances entre leurs dispositions. Les modifications ne peuvent excéder la simple mise en concordance. Cette procédure permet ainsi de faire évoluer les règles en vigueur dans le périmètre du lotissement mais seulement pour répondre à de nouvelles exigences d'intérêt général.

4. Les conséquences de la mise en concordance

Les modifications proposées dans le cadre de cette procédure de mise en concordance ne prendront effet que pour l'avenir et ne remettront pas en cause les constructions déjà réalisées qui méconnaîtraient les nouvelles dispositions. Les présentes modifications s'imposent à chacun des propriétaires de lots, à compter de leur entrée en vigueur et publication, et pour l'avenir.

Les règles d'urbanisme concernant les constructions au sein des lotissements reposeront à l'avenir exclusivement sur les dispositions du PLU de Thyez. En effet, les modifications apportées aux cahiers des charges ne changent pas radicalement le devenir ou l'urbanisme de ces lotissements.

ANALYSE DE LA SITUATION DU LOTISSEMENT « LES POCHONS »

1. Portée et évolution du cahier des charges

Le **lotissement « Les Pochons »** a été approuvé par arrêté préfectoral en date du **9 février 1960** par le préfet de la Haute-Savoie. Il comprend un cahier des charges divisé en quatre parties : une zone d'habitation pure, une zone industrielle, une zone artisanale et d'habitation et une zone libre. Il a fait l'objet de plusieurs modifications et dépôts modificatifs entre 1962 et 1974. Certaines de ces évolutions ont porté sur le contenu des dispositions applicables aux différentes zones du lotissement (notamment les zones I, II et III), tandis que d'autres se sont limitées à des adaptations parcellaires, subdivisions de lots ou actes de vente sans incidence sur les prescriptions réglementaires. Un second cahier des charges a été déposé en 1965 portant sur la seconde tranche du lotissement, puis un troisième en 1974.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, **les cahiers des charges du lotissement « Les Pochons », datant d'avant 1978, peuvent entrer en contradiction avec le Plan local d'Urbanisme de la commune de Thyez.** En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est envisagé de procéder à une procédure de mise en concordance. Dans le cadre de la présente procédure, les trois cahiers des charges identifiés (et leur modificatifs) sont modifiés et mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de Thyez.

2. Articulation entre le cahier des charges et le Plan Local d'Urbanisme

Règlementairement, la commune de Thyez est couverte par un Plan Local d'Urbanisme depuis le 12 juillet 2012 auquel a succédé un nouveau PLU le 26 février 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, *« les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ».*

Dès lors, le lotissement étant couvert par un Plan Local d'Urbanisme depuis plus de dix ans, **les dispositions de nature réglementaire du cahier des charges du lotissement « Les Pochons » sont devenues caduques**, seules demeurant applicables les clauses de nature contractuelle. Pour le service instructeur, ces dispositions réglementaires ne doivent plus être prises en compte lors de l'examen d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Il convient toutefois de préciser que le cahier des charges conserve une force contractuelle permanente entre les colotis.

Ainsi, l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme a entraîné, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, la caducité des clauses réglementaires du cahier des charges du lotissement « Les Pochons », menant la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU.

3. L'objectif de la procédure de mise en concordance du cahier des charges « Les Pochons »

Les dispositions réglementaires historiques du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle à l'application des règles d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme. Certaines prescriptions du cahier des charges, comme la hauteur, l'emprise au sol, l'implantation... ne sont plus en cohérence avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Thyez approuvé le 26 février 2018.

Dans ce contexte, la commune engage la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Pochons » avec le Plan Local d'Urbanisme afin **d'identifier clairement les règles**

Notice de présentation

de nature réglementaire devenues caduques et de procéder à la modification du cahier des charges en suivant. In fine, cela permettra de clarifier le cadre applicable et de sécuriser juridiquement les projets. Cette démarche vise également à lever les freins inutiles à une évolution raisonnée du bâti, dans le respect des orientations et des objectifs portés par le document d'urbanisme communal.

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES « DES POCHONS » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE THYEZ

La mise en concordance du cahier des charges avec le Plan Local d'Urbanisme requiert l'organisation d'une enquête publique réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. La durée de l'enquête publique peut être de 15 jours (art. L.123-9 du Code de l'Environnement).

1. Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique

L'enquête publique entre dans le champ des enquêtes environnementales et est régie par le Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27. Elle a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage. A l'issue de l'enquête publique, l'autorité compétente pour prendre la décision est donc le conseil municipal de Thyez.

Il est à noter que, conformément à l'article L123-10 du Code de l'Environnement, la présente modification du cahier des charges n'est pas soumise à étude d'impact ni à évaluation environnementale car elle n'a pas d'incidence environnementale. Il est à noter également que, conformément à l'article 123-12 du Code de l'Environnement, la modification du cahier des charges n'a pas fait l'objet de concertation préalable.

2. Composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par la commune de Thyez ;
 - le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

La procédure est conduite par la commune de Thyez, selon les modalités suivantes :

- Réalisation de l'étude et formalisation de la présente notice ;
- Organisation d'une enquête publique ;
- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme de Thyez. Cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal.
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES

Comme exposé ci-dessus, le cahier des charges adopté le 9 février 1960 a connu **plusieurs évolutions et modificatifs successifs entre 1962 et 1974**, conduisant dans le cadre de cette procédure à l'identification de trois versions distinctes du cahier des charges et de deux modificatifs.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement écrit fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique. Le lotissement « Les Pochons » est concerné par une multitude de zones :

- Ub : secteur destiné à recevoir de l'habitat dense (habitat intermédiaire – habitat collectif) ainsi que des équipements.
- Uc : secteur destiné à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements. Les secteurs Uc correspondent à la plaine, dédiée essentiellement à l'accueil d'habitat individuel, et de logements accolés et intermédiaires.
- Ue : secteur destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment à vocation socioculturelles, sportives, de loisirs et de santé.
- Um : secteur mixte à vocation d'activités économiques (destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles, techniques ou commerciales, bureaux et services), et à vocation d'habitat. *Un sous-secteur Um2 est destiné aux Pochons visant l'accueil d'artisanat, commerces, services dominants, y compris habitat.*
- Uxa : secteur destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et d'activités tertiaires.
- Uxb : secteur destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales ou de bureaux, et correspondant au site entrepreneurial des Lacs.

Dans le cadre de la procédure de mise en concordance, l'ensemble des clauses de nature réglementaire du cahier des charges du lotissement « Les Pochons » sera supprimé et remplacé par un renvoi explicite aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Dès lors, seules les règles du Plan Local d'Urbanisme seront applicables aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, tandis que les stipulations de nature contractuelle du cahier des charges demeureront applicables entre colotis.

CAHIER INITIAL DE 1960

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Toutes	1. Le présent cahier des charges indique les conditions d'établissement du lotissement. Il fixe les droits, charges et obligations des acquéreurs des différents lots. Il est applicable non seulement aux acquéreurs, mais encore à leurs héritiers ou ayants droit, à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit cahier des charges dans tous les actes de vente de cession, de mutation de droit.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	2. <u>Constitution du lotissement</u> : La propriété du lotissement comprend : Des terrains situés sur la Commune de THYEZ, en bordure d'Arve, lieudit « Les Pochons », qui figurent au cadastre section « B », sous les numéros 943-944-908-909-1357-647p-653 pour une superficie de trente-cinq hectares trente-cinq ares trente-cinq centiares.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	3. <u>Destination</u> : Le lotissement est divisé en ce qui concerne sa destination en quatre parties 1°) - Zone d'habitation pure, zone I (lots numéros un à quarante-neuf, plus lots collectifs A-B-C.) Dans cette zone, des emplacements commerciaux seront possibles réservés en principe dans les rez-de-chaussée des immeubles collectifs. 2°) - Zone II, réservée à l'industrie (Lots n° un à vingt et un, cette zone sera réservée uniquement à l'industrie. Les habitations y seront interdites, sauf celles de gardiens. 3°) – Une zone III, réservée à l'artisanat : les logements seront ici autorisés, à raison de un par lot. (Lots numéros vingt-deux à quarante-huit). 4°) – Une zone IV, constituant le reste du terrain qui restera libre. Sa destination sera précisée par Monsieur le Maire de Thyez mais sera réservée pour des	Les destinations des constructions autorisées et/ou interdites constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme définit des zones selon les destinations autorisées. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs présentée par le présent article régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer à la fin de l'article que ces indications sont dorénavant données à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées	Destination : Le lotissement est divisé en quatre parties 1°) - Zone I, dite d'habitation pure (lots numéros un à quarante-neuf, plus lots collectifs A-B-C.) Dans cette zone I, l'habitat était privilégié et des emplacements commerciaux étaient possibles réservés en principe dans les rez-de-chaussée des immeubles collectifs. 2°) - Zone II, réservée à l'industrie (Lots n° un à vingt et un). Cette zone était réservée uniquement à l'industrie. Les habitations y étaient interdites, sauf celles de gardiens. 3°) – Zone III, réservée à l'artisanat (Lots numéros vingt-deux à quarante-huit). Cette zone était réservée à l'artisanat. Les logements y étaient ici autorisés, à raison de un par lot. 4°) – Zone IV, constituant le reste du terrain. Sa destination était précisée par Monsieur le Maire de

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	espaces verts, des zones de sport, de campings, et, le cas échéant, de parkings.		Thyez mais était réservée pour des espaces verts, des zones de sport, de campings, et, le cas échéant, de parkings. Les 4 zones du lotissement restent effectives. Toutefois, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Toutes	4. <u>Publicité - affichage</u> : Toute publicité et tout affichage dans les zones I et IV seront interdits. La publicité et l'affichage seront autorisés dans les zones II et III, mais dans ce cas, devront faire l'objet d'une autorisation de la part de Monsieur le Maire de Thyez.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	5. <u>Carrières et fouilles</u> : Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles, en vue de l'extraction de pierre, sable, gravier ou autres matériaux.	Les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Dans la majorité des zones U du PLU (celles concernées par le périmètre de lotissement), les carrières ne sont pas autorisées. Il est donc proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	5. Les types d'occupations et utilisations des sols sur les terrains du lotissement, tels que les carrières, seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Toutes	6. <u>Eau</u> : Le lotisseur s'engage à alimenter chacun des lots vendus en eau. Le détail de l'installation fera l'objet d'un programme de travaux.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	7. <u>Electricité</u> : Le lotisseur s'engage à alimenter chacun des lots vendus en électricité. Le détail de l'installation fera l'objet d'un programme de travaux.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	8. <u>Assainissement</u> : Le lotisseur s'engage à assainir chacun des lots vendus. Le détail de l'aménagement fera l'objet d'un programme de travaux. Tous les W.C. seront obligatoirement à chasse d'eau.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Toutes	9. Dans tous les cas sont prohibées toutes les constructions provisoires, inesthétiques en matériaux de récupération et ceci à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition, d'être contraint par toute voie de droit à l'enlèvement ou démolition et cela sans préjudice de tous dommages-intérêts.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone habitation	Zone I : Lots n°1 à 49, individuels et lots A-B-C, collectif.	/	/
Zone habitation	<u>1. Implantation</u> : La position de deux façades est fixée impérativement. Sur chaque lot est indiqué, avec côtes précises, l'angle obligatoire dans lequel la construction devra s'ingérer. Sur les deux autres façades, toute latitude est laissée au constructeur, qui devra respecter seulement un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme de Thyez et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur les terrains du lotissement sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone habitation	<u>2. Hauteur et volume des constructions</u> : La hauteur au faitage des constructions ne pourra excéder neuf mètres. Chaque lot ne pourra supporter qu'une seule construction. Chaque construction principale comprendra au maximum deux logements à usage d'habitation.	La hauteur constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme de Thyez et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. En vertu de l'article L.442-11 invoquant la densité maximale de constructions et la décision de la Cour d'Appel Administrative n°2022-014827, le nombre de constructions est une disposition réglementaire relevant du document d'urbanisme et ne peut être réglementé par le cahier des charges du lotissement. Cet article limite le nombre de logements autorisés par lot, ce qui entre en contradiction avec les principes actuels de densification et de sobriété foncière portés par la réglementation	2. La hauteur sera conforme aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
		<p>nationale, issue d'un contexte législatif ayant significativement évolué depuis les années 1960.</p> <p>Par ailleurs, ces dispositions ne sont pas compatibles avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment celles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>En conclusion, il est proposé de faire référence au PLU concernant les hauteurs, de supprimer les phrases relatives aux constructions et au nombre de logements.</p>	
Zone habitation	<p><u>3. Architecture</u> : La couleur des revêtements de façades sera dans la gamme des blancs et gris. La tuile mécanique rouge sera pas employée.</p>	<p>L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>3.L'aspect des constructions (couleurs, matériaux, etc.) sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone habitation	<p><u>4. Clôture</u> : Les clôtures seront constituées obligatoirement par des haies vives dont la hauteur ne dépassera pas un mètre, et qui seront protégées ou non par un grillage.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>4.L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone habitation	<p><u>5. Tenue générale</u> : Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté, et les jardins convenablement entretenus, les acquéreurs observeront toutes les prescriptions administratives en vigueur, notamment les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 août 1958 portant règlement sanitaire départemental.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Zone habitation	<p><u>6. Nature des constructions :</u> Les lots individuels sont destinés exclusivement à la résidence. Sont prohibés en particulier tous les établissements industriels et artisanaux, classés ou non classés ainsi que toute construction à usage de dépôt ou d'entrepôt</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>6. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone habitation	<p>7. Dans les lots A-B-C, sont prévus la construction de collectifs d'une hauteur de trois étages sur rez-de-chaussée et de garages extérieurs dont le nombre correspond au nombre d'appartements. Dans les rez-de-chaussée pourront être établis des commerces. Il reste entendu que plusieurs commerces identiques ne pourront se faire concurrence à l'intérieur du lotissement.</p>	<p>La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme. Concernant le type de commerces attendu et la volonté d'éviter les concurrences entre commerces, cette mention doit être préservée car ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme, mais d'une volonté contractuelle entre colotis.</p>	<p>7. Dans les lots A-B-C, sont prévus la construction de collectifs et de garages extérieurs dont le nombre correspond au nombre d'appartements. En conformité avec les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, dans les rez-de-chaussée pourront être établis des commerces. Il reste entendu que plusieurs commerces identiques ne pourront se faire concurrence à l'intérieur du lotissement.</p>
Zone habitation	<p>8. Les voies d'accès du lotissement ainsi que les placettes Ou espaces communs, seront entretenues par les co-lotis les utilisant. Des zones de verdure pourront être maintenues dans certains lots, l'acquéreur ne devant alors pas les supprimer.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>
Zone habitation	<p>9. Sur chaque lot individuel en limite séparative des parcelles, pourront être tolérés des garages ou des remises d'une hauteur maximale de deux mètres cinquante, et d'une surface au sol ne dépassant pas dix-huit mètres. Il est bien entendu que le permis de construire devra être demandé.</p>	<p>L'implantation des annexes aux constructions, type garage, ainsi que leurs dimensions constituent des règles d'urbanisme régies par l'article 1, 2 et 10 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>9. L'implantation des annexes, type garage, ainsi que leurs dimensions (hauteur, emprise, etc.) seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone habitation	<p>10. Tout acquéreur d'un lot ne pourra subdiviser sa propriété pour vendre les nouveaux lots. Toutefois, les propriétaires de deux lots voisins pourront faire des échanges ou modifier des limites, après avoir obtenu l'autorisation préfectorale.</p>	<p>La première partie de l'article sur les subdivisions est de nature réglementaire. En effet, la subdivision des lots constitue une règle d'urbanisme encadrée par les autorisations d'urbanisme (notamment par les permis d'aménager) et ne relève pas du champ contractuel. Il est proposé par conséquent de</p>	<p>10. Les propriétaires de deux lots voisins pourront faire des échanges ou modifier des limites, après avoir obtenu l'autorisation préfectorale.</p>

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
		supprimer cette interdiction au profit de l'application du droit de l'urbanisme en vigueur. Le reste de l'article est de nature contractuelle et ne peut donc est modifié.	
Zone habitation	11. Les acquéreurs n'auront aucune réclamation à élever en cas de modification de forme ou de surface des autres lots que le leur.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	<p>ZONE II : Cette zone qui à l'origine était réservée à l'implantation d'industries avec maison pour gardiens, sera réservée de préférence à l'implantation d'industries, mais pourra être affectée à des constructions artisanales avec maison d'habitation pour logements ouvriers.</p> <p>Cette zone est constituée de deux parties :</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur II) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées</p>	<p>ZONE II: Cette zone privilégiait l'implantation d'industries, d'ateliers artisanaux et d'habitations pour logements ouvriers associés. Ces règles étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Cette zone se composait de deux parties :</p>
Zone industrielle	<p>1°) – Lots numéros 1 à 10 : Etant donné la situation de ces lots par rapport à l'ensemble du lotissement, c'est-à-dire étant donné leur proximité au lac le plus à l'ouest et afin d'obtenir un ensemble s'harmonisant avec le site naturel, ces lots seront soumis à un règlement particulier qui sera le suivant :</p>	/	/
Zone industrielle	1. Seules seront autorisées les industries qui par leur bruit ou leur fumée ne seront pas gênantes. Les industries de première classe en sont exclues. Les industries de deuxième classe	Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.	1. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les conditions relatives aux constructions à vocation industrielle, type nuisance, etc.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	pourront être autorisées dans chaque cas particulier, par Monsieur le Maire de Thyez.		sont également régies par le document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	2.La surface totale construite ne dépassera pas quarante pour cent de la surface du terrain. Dans cette surface construite, sont compris les espaces couverts quels qu'ils soient (abris pour voitures), même s'ils ne sont pas fermés sur le pourtour.	L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	2. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	3.Les constructions sur ces lots seront édifiées à une distance de la voie égale à quinze mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	3. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	4.La distance des bâtiments au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	5.La hauteur des constructions ne pourra dépasser huit mètres à la corniche. Cependant, et ceci afin de permettre aux constructeurs une certaine liberté, Monsieur le Maire, après avis des services du M.R.L., se réservera le droit d'accepter un permis de construire qui ne remplirait pas à la lettre les conditions ci-dessus mais qui du fait de sa légèreté, de son esthétique ou de toute autre raison, le rendrait parfaitement valable. On notera l'exemple d'un bâtiment qui	La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. L'exception prévue par le cahier des charges en cas d'esthétique particulièrement travaillée est également supprimée, afin de ne pas	5. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	dépasserait par exemple la hauteur prévue mais qui occuperait une surface au sol très inférieure aux 40 % autorisés, ou, comme autre exemple, un bâtiment qui, par des pilotis, permettrait à la verdure d'occuper une surface plus grande que si le bâtiment était au sol. Dans ces deux exemples qui ne sont pas limitatifs, certaines dérogations pourraient donc être accordées.	engendrer de débat. Seules les dispositions du PLU sont applicables.	
Zone industrielle	6. Le terrain non construit sera tenu en parfait état de propreté, et deux solutions pourront seules être adoptées : le gravier ou bitume pour les parties circulables, les plantations d'arbres et de fleurs pour le reste	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	7. Les seules clôtures autorisées seront des haies vives protégées ou non par un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas un mètre.	L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	7. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	8. Les faîtages ne devront pas excéder la corniche de deux mètres. La tuile rouge ne sera pas employée.	L'aspect des toitures et la hauteur des faîtages constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par le Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	8. L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	9. Les indications de couleurs des revêtements de façades, qui resteront dans la gamme des blancs et gris, devront être données en même temps que le permis de construire.	L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	9. L'aspect des constructions (couleurs, matériaux, etc.) sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Zone industrielle	<p>2°) – Lots numéros 11 à 21:</p> <p>1. Seules seront autorisées les industries qui par leur bruit ou leur fumée ne seront pas gênantes. Les industries de première classe en sont exclues. Les industries de deuxième classe pourront être autorisées dans chaque cas particulier, par Monsieur le Maire de Thyez.</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>1. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les conditions relatives aux constructions à vocation industrielle, type nuisance, etc. sont également régies par le document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>2. La surface totale construite ne dépassera pas quarante pour cent de la surface du terrain. Dans cette surface construite, sont compris les espaces couverts quels qu'ils soient (abris pour voitures), même s'ils ne sont pas fermés sur le pourtour.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>2. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>3. Les constructions sur ces lots seront édifiées à une distance de la voie égale à huit mètres.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>3. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>4. La distance des bâtiments au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>5. La hauteur des constructions ne pourra dépasser huit mètres à la corniche. Cependant, et ceci afin de permettre aux constructeurs une certaine liberté, Monsieur le Maire, après avis des</p>	<p>La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb.</p>	<p>5. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	services du M.R.L., se réservera le droit d'accepter un permis de construire qui ne remplirait pas à la lettre les conditions ci-dessus mais qui du fait de sa légèreté, de son esthétique ou de toute autre raison, le rendrait parfaitement valable.	Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. L'exception prévue par le cahier des charges en cas d'esthétique particulièrement travaillée est également supprimée, afin de ne pas engendrer de débat. Seules les dispositions du PLU sont applicables.	
Zone industrielle	6. Le terrain non construit sera tenu en parfait état de propreté, et deux solutions pourront seules être adoptées : le gravier ou bitume pour les parties circulables, les plantations d'arbres et de fleurs pour le reste	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	7. Les seules clôtures autorisées seront des haies vives protégées ou non par un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas un mètre.	L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	7. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	8. Les faitages ne devront pas excéder la corniche de deux mètres. La tuile rouge ne sera pas employée.	L'aspect des toitures et la hauteur des faitages constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par le Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	8. L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	ZONE III : Lots numéros 22 à 48 : Ces lots sont réservés à l'installation d'ateliers artisanaux et de constructions d'habitations comportant au plus deux logements.	Cet article limite le nombre de logements autorisés par lot, ce qui entre en contradiction avec les principes actuels de densification et de sobriété foncière portés par la réglementation nationale, issue d'un contexte législatif ayant significativement évolué depuis les années 1960. Par ailleurs, ces dispositions ne sont pas compatibles avec les orientations du Plan Local	ZONE III : Lots numéros 22 à 48 : Cette zone privilégiait l'implantation d'ateliers artisanaux et de construction d'habitations. Ces règles étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
		<p>d'Urbanisme en vigueur, notamment celles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>Concernant les destinations, il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées ainsi que les règles d'occupation des sols.</p>	
Zone artisanale	1. La surface totale construite ne dépassera pas 45 % de la surface totale du terrain.	L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	1. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	2. Les constructions sur ces lots seront édifiées à une distance de la voie égale à huit mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	2. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	3. La distance des bâtiments au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions	3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
		intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	
Zone artisanale	4. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser neuf mètres au faîtage.	La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	4. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	5. Les seules clôtures autorisées seront des haies vives protégées ou non par un grillage, et dont la hauteur ne dépassera pas un mètre.	L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	5. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	6. L'indication de ces lots sur le plan n'est donnée qu'à titre indicatif, le lotisseur se réservant le droit de modifier son découpage de façon à pouvoir vendre des lots à la demande. Toutefois chaque lot vendu ne pourra pas avoir une surface inférieure à 1 000 m ² , ou une largeur sur rue inférieure à vingt-cinq mètres.	Cet article prévoit une superficie minimale des lots ainsi que des dimensions imposées. Une telle clause est susceptible de faire obstacle à la subdivision des lots, règle d'urbanisme encadrée par les autorisations d'urbanisme (notamment par les permis d'aménager) et ne relève pas du champ contractuel. Cet article apparaît en décalage avec les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée. Il est donc proposé de supprimer cet article.	Suppression de cet article
Zone IV - espaces libres	Monsieur le Maire de Thyez, en tant que lotisseur, réservera les terrains de cette zone au parking, aux installations sportives et au camping. Toutefois, pour une raison majeure, il pourra	Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local	Les terrains de ce secteur IV privilégiaient l'installation de parking, des installations sportives et du camping. Les règles étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	modifier la destination d'une partie de ces terrains.	d'Urbanisme. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur IV) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées	sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Toutes	10. La contenance de chaque lot sera garantie exactement. Un plan de chaque lot vendu, dressé par le géomètre et signé par le propriétaire et l'acquéreur en rendant l'acceptation définitive de part et d'autre.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	11. Les acquéreurs paieront les frais du géomètre chargé de l'établissement des plans de leurs lots ainsi que les frais de bornage de ces lots.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	12. Chaque lot de terrain vendu étant destiné à la construction d'immeuble à usage soit d'habitations, de commerces, industries ou autres, comme il est dit ci-devant, chaque acquéreur devra édifier et achever sur le lot de terrain acquis, dans un délai maximum de cinq ans du jour de l'acte une ou plusieurs constructions répondant aux normes instituées par la législation en vigueur relatives à la construction et par le présent cahier des charges. Si dans le délai ci-dessus fixé l'acquéreur n'a pas commencé ses travaux, la Commune venderesse pourra, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, exiger le retour du terrain dont s'agit au patrimoine communal, sans remboursement par la Commune du prix d'acquisition qui, dans ce cas, lui restera acquis à titre de dommages-intérêts et sans aucune indemnité d'aucune sorte.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
	<p>L'acquéreur ne pourra transférer ou vendre tout ou partie de ses droits à une tierce personne, sur une parcelle non bâtie que sur le refus express et par écrit du Conseil Municipal de la reprendre sur la base du prix d'acquisition.</p> <p>Si dans le délai imparti ci-dessus, l'acquéreur a commencé ses travaux de construction sans être parvenu à les achever, seul le Conseil Municipal pourra décider souverainement, soit d'accorder un nouveau délai ne pouvant excéder deux ans soit d'exiger le retour de la Commune vendeuse du lot de terrain vendu, sauf à indemniser l'acquéreur des travaux exécutés, après expertise de l'Administration des Domaines.</p>		

MODIFICATIF DE 1962 DU CAHIER DES CHARGES DE 1960

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Toutes	Le présent modificatif en annexe au cahier des charges du lotissement Communal des "Pochons", a pour but l'adoption du plan modificatif de la zone résidentielle établi par Monsieur BRIERE architecture urbanise à ANNECY. Il porte :	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone habitation	Sur la zone I du cahier des Charge initial : 1. <u>Implantation</u> : La position de deux façades est sous un angle préférentiel marqué d'un trait rouge, dans lequel la construction devra s'ingérer. Sur les deux autres façades, toute latitude est laissée aux constructeurs, qui devra respecter seulement un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme de Thyez et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur les terrains du lotissement sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone habitation	<u>6. Nature des constructions :</u> Les lots individuels sont destinés exclusivement à la résidence. Sont prohibés en particulier tous les établissements industriels et artisanaux classés ou non classés ainsi que toute construction à usage de dépôt ou d'entrepôt	Les destinations des constructions ainsi que occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	<u>6. Nature des constructions :</u> Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone habitation	7. Dans les lots A-B-C, du nouveau plan masse qui est substitué au premier sont prévus la construction de collectifs d'une hauteur de trois étages sur rez-de-chaussée, et de garages extérieurs dont le nombre correspondra au nombre d'appartements. Dans les rez-de-chaussée des commerces pourront être établis. Il reste entendu que plusieurs commerces identiques ne pourront se faire concurrence à l'intérieur du lotissement.	La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme. Concernant le type de commerce attendu et la volonté d'éviter les concurrences entre commerces, cette mention doit être préservée car ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme, mais d'une volonté contractuelle entre colotis.	7. Dans les lots A-B-C, sont prévus la construction de collectifs et de garages extérieurs dont le nombre correspond au nombre d'appartements. En conformité avec les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, dans les rez-de-chaussée pourront être établis des commerces. Il reste entendu que plusieurs commerces identiques ne pourront se faire concurrence à l'intérieur du lotissement.

Notice de présentation

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Zone industrielle	ZONE II : Cette zone qui à l'origine était réservée à l'implantation d'industrie avec maison pour gardiens sera réservée de préférence à l'implantation d'industries, mais pourra être affectée à des constructions artisanales avec maison d'habitation pour logements ouvrier.	Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur II) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées	ZONE II : Cette zone était privilégiée pour l'implantation d'industries. Ces règles étant devenues caduques, seules seront autorisées les habitations de gardiens. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	Le numérotage des lots 7-11 à 21 inclus ainsi que leur implantation, se trouvent supprimés.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	Cette zone, comme la zone artisanale pourra être vendue à la demande, les lots ne devant pas être inférieurs à 1 000 mètres carrés et leur façade sur rue au moins égale à 25 mètres.	Cet article prévoit une superficie minimale des lots ainsi que des dimensions imposées. Une telle clause est susceptible de faire obstacle à la subdivision des lots, règle d'urbanisme encadrée par les autorisations d'urbanisme (notamment par les permis d'aménager) et ne relève pas du champ contractuel. Cet article apparaît en décalage avec les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée. Il est donc proposé de supprimer cet article.	Suppression de l'article

CAHIER DES CHARGES DE LA SECONDE TRANCHE DE 1965			
Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Clauses communes aux deux zones	1. Le lotissement projeté par la Commune de THYEZ a pour objet la création d'une agglomération industrielle et artisanale nouvelle sise au SUD-EST de la Commune, au lieu-dit « LES POCHONS ». La superficie de ce lotissement est d'environ 146.700 m ² et comprend les terrains cadastrés sous les numéros 1.661 – 1.562 – 648 – 1.217 – 649 – 650 – 651 – « section B ».	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	2. Le lotissement est limité : au NORD par des petites parcelles de terrains privées au SUD par l'Arve à l'EST par la première tranche du lotissement à l'OUEST par le lotissement GUYONNET. Il est composé de deux zones : 1°/ Une zone industrielle représentant une superficie totale d'environ 40.058 m ² . 2°/ Une zone artisanale composée de 58 lots.	Les destinations des constructions autorisées et/ou interdites constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme définit des zones selon les destinations autorisées. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, cette division en 4 secteurs régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer à la fin de l'article que ces indications sont dorénavant données à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées	Le lotissement est limité : au NORD par des petites parcelles de terrains privées au SUD par l'Arve à l'EST par la première tranche du lotissement à l'OUEST par le lotissement GUYONNET. Il est composé de deux zones : 1°/ Une zone, initialement industrielle représentant une superficie totale d'environ 40.058 m ² . 2°/ Une zone, initialement artisanale composée de 58 lots. Les 2 zones du lotissement restent effectives. Toutefois, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Clauses communes aux deux zones	3. Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots sera de rigueur soumis aux obligations des présentes auxquelles est annexé un plan d'ensemble du lotissement à l'échelle 1/1000. Ce plan sera certifié véritable par les comparants. Le présent cahier des charges indique les conditions d'établissement du lotissement. Il est applicable non seulement aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayants droit, à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit. Il sera inséré intégralement par les soins de chaque	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/

Notice de présentation

	propriétaire ou de ses ayants droit successifs dans tout acte de mutation.		
Clauses communes aux deux zones	4. La vente des lots aura lieu au comptant, tous les frais accessoires du prix principal restant à la charge des acquéreurs. Chaque acquéreur aura le droit d'exiger des autres acquéreurs, l'exécution des stipulations imposées par le présent cahier des charges. Toutes les discussions entre propriétaires seront réglées entre eux sans que puisse être demandé l'intervention du vendeur.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	5. Les terrains seront vendus au mètre carré. Le piquetage, la mensuration et le lever en seront effectués par le Géomètre agréé par la Commune de Thyez, Monsieur Jean-François ARDIZZI, Géomètre, demeurant à Ayze. Le plan coté du lot sera établi au moins en double exemplaire. Ils seront tous revêtus de la signature de l'acquéreur et du Maire de la Commune de THYEZ et dès lors, aucune contestation de quelque ordre que ce soit ne pourra être élevée à ce sujet. L'un sera remis à l'acquéreur, l'autre restant annexé à l'acte de cession du terrain. Les frais de mensuration, de piquetage et de confection des plans seront à la charge de l'acquéreur.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	6. Les lots vendus seront pris dans l'état où ils se trouveront et comporteront au moment de la passation de l'acte de vente, et aucune réclamation de quelque nature et pour quelque motif que ce soit ne pourra être dès lors admise.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	7. Tout acquéreur d'un lot non bâti ne pourra transférer ses droits à une tierce personne que sur le refus exprès et écrit du Conseil Municipal de la reprendre aux prix d'acquisition. Il est spécifié que tout transfert comportera pour le bénéficiaire sa substitution pleine et entière en matière d'obligation au propriétaire cédant.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	8. Tout acquéreur d'un lot sera tenu de souffrir l'établissement en bordure de la voie publique et sans indemnité de tous signes indicateurs des rues ou des fils pour toutes communications téléphoniques, fils de lumière, courant force ou autres conduites collectives.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes	9. Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières, ou fouilles dans les lots acquis par eux en	Les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières	Les types d'occupations et utilisations des sols sur les terrains du lotissement, tels que les carrières,

Notice de présentation

aux deux zones	vue d'extraction de pierres, sable ou cailloux pour la vente de ces matériaux à des particuliers.	constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Dans la majorité des zones U du PLU (celles concernées par le périmètre de lotissement), les carrières ne sont pas autorisées. Il est donc proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Clauses communes aux deux zones	10. Les voies du lotissement seront pourvues d'une conduite d'eau potable et d'une canalisation d'égouts. Une ligne de distribution d'énergie électrique est prévue. Lors de l'établissement de ces réseaux, l'acquéreur sera tenu de s'y raccorder à ses frais en se conformant strictement aux règlements et instructions imposés par les différents services Administratifs intéressés.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	11. Il est prohibé sur le lotissement toutes constructions légères ou de caractère provisoire sauf pour les besoins des chantiers avec lesquels elles devront disparaître.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	12. Aucun panneau réclame, aucun affichage de nature publicitaire industrielle ou commerciale ne sera autorisé à s'implanter dans le périmètre loti sans que la teneur, les dimensions et l'aspect du panneau aient été au préalable soumis à l'agrément du Maire.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	13. Les acquéreurs ne pourront faire sur le lot acquis des plantations importantes ou de hautes futaies qui pourraient gêner la vue des autres lots ou leur ensoleillement. Il pourra néanmoins être planté des arbrisseaux et des arbres fruitiers.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	14. S'il arrive que le lot vendu se trouve en contrebas de la voie publique, il sera obligatoirement grevé en façade sur celle-ci et sur la profondeur nécessaire correspondante, d'une servitude de talus que la propriété devra supporter jusqu'à ce qu'un mur en maçonnerie ait été construit à la limite de la voie publique par les soins et aux frais de l'acquéreur.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes	15. Tout acquéreur d'un lot non bâti, s'oblige à édifier et à achever sur le lot acquis, dans un délai de quatre ans	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/

Notice de présentation

<p>aux deux zones</p>	<p>et qui commencera à courir de la date de la signature de l'acte, une construction propre à l'utilisation répondant en outre aux prescriptions imposées par les lois et règlements en vigueur et propres à la délivrance du Permis de construire aux conditions stipulées par le présent cahier des charges.</p> <p>Si dans le délai imparti, l'acquéreur n'a pas commencé ses travaux, la Commune de THYEZ, pourra sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, exiger le retour du terrain en cause à la masse du lotissement, sans remboursement par elle du prix d'acquisition et sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit.</p> <p>Si dans le délai imparti, l'acquéreur a commencé ses travaux de constructions sans pourtant être parvenu à les achever, les raisons du retard invoqué seront soumises à l'appréciation du Conseil Municipal en l'espèce souveraine et qui demeurera juge s'accordera une fois pour toute à l'acquéreur défaillant un nouveau délai qui, toutefois, ne saurait excéder deux ans. Mais, en ce cas, l'acquéreur sera redevable envers la Commune à compter du point de départ dudit délai et par mois à courir avant l'achèvement des travaux, d'une astreinte égale au douzième de l'intérêt à cinq francs pour cent de la valeur d'acquisition du lot, ceci sans préjudice s'il ne parvient pas à ses fins et sans qu'il soit besoin d'une nouvelle mise en demeure préalable, à l'application des mesures de retour à la masse du lotissement, prévues au paragraphe précédent. Quant aux travaux exécutés, ceux-ci seront expertisés par l'Administration des Domaines et remboursés par la Commune.</p>		
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>16. Dans un délai d'un an au plus tard à dater de l'achèvement de sa construction, l'acquéreur sera tenu de se clore sur la voie publique par une clôture définitive et constituée par un mur de 80 cm surmonté d'une clairevoie, le tout ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 m au-dessus du niveau de la chaussée.</p> <p>Des hauteurs et surfaces relatives de pleins et de vides différents de celle ci-dessus peuvent être autorisées pour tenir compte de la nature des constructions et des installations. Il en est de même pour les entrées.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Toutefois l'obligation de clôturer relève d'une disposition contractuelle non régie par le document d'urbanisme et a donc vocation à être maintenue.</p>	<p>Dans un délai d'un an au plus tard à dater de l'achèvement de sa construction, l'acquéreur sera tenu de se clore sur la voie publique par une clôture définitive. Les caractéristiques de la clôture (aspect, hauteur, type, etc.) seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>17. Les clôtures entre voisins seront obligatoirement sans solution de continuité. Elles seront établies soit mitoyennement soit au droit et pourront être pleines entièrement ou pleines seulement sur une certaine hauteur et pour le surplus à clairevoie.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions au document d'urbanisme en vigueur. Toutefois l'obligation de continuité relève d'une disposition contractuelle non régie par le document d'urbanisme et a donc vocation à être maintenue.</p>	<p>Les clôtures entre voisins seront obligatoirement sans solution de continuité. Elles seront établies soit mitoyennement soit au droit. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>18. Les haies sont également tolérées sous la condition qu'elles soient ébroussaillées et élaguées conformément aux usages. Quelle qu'en soit la nature, les clôtures ne pourront excéder un mètre quatre-vingts centimètres de hauteur, au-dessus du niveau de la chaussée. Toute clôture définitive en fil de fer, en bois, en treillage sont formellement interdites. Elle pourra cependant être tolérée durant un an au plus à dater de l'achèvement de la construction mais devra disparaître, passé ce délai, et être remplacée par la clôture réglementaire définie ci-avant.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme</p>	<p>Les haies sont également tolérées sous la condition qu'elles soient ébroussaillées et élaguées conformément aux usages. Les clôtures en fil de fer, en bois, en treillage sont tolérées durant un an au plus à dater de l'achèvement de la construction mais devront, passé ce délai, être mises en conformité avec la réglementation du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>19. <u>Bonne tenue générale</u> - Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les espaces verts convenablement entretenus.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>20. Les affectations de chaque construction devront être indiquées sur la demande en autorisation de construire et par la suite, chaque changement d'affectation devra être autorisé par l'Administration Municipale.</p>	<p>Cet article impose que chaque changement d'affectation soit soumis à une autorisation de l'administration municipale. Or, les destinations des constructions relèvent du cadre réglementaire du droit de l'urbanisme et sont encadrés par le Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition fait alors doublon avec la réglementation existante et n'a pas vocation à être maintenue dans un cahier des charges. Il convient en revanche de conserver une mention relative à l'information des destinations lors des demandes d'autorisation, dans un souci de clarté.</p>	<p>Les destinations de chaque construction devront être indiquées dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>21. En dehors des autorisations de construire réglementaires qu'il aura à solliciter et à obtenir, tout acquéreur ne pourra édifier sur son terrain, aucune construction annexe en quelques matériaux que ce soit, tels que tonnelles, poulaillers, clapier, communs, garages, abri de jardin, buanderie, etc... sans en avoir au préalable soumis à l'administration municipale le plan et le dispositif et en avoir reçu l'accord. Le cas échéant, l'Administration Municipale pourra interdire toute construction de cet ordre qui nuirait à l'hygiène, à la tranquillité, à la sécurité, à la bonne tenue ou à l'esthétique du lotissement.</p>	<p>L'implantation des annexes aux constructions, type garages ou abris de jardin, ainsi que leurs dimensions constituent des règles d'urbanisme régies par l'article 1, 2 et 10 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>L'implantation des annexes, type garages ou abris de jardin, ainsi que leurs caractéristiques (dimensions, hauteur, emprise, etc.) seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>22. Il sera réservé à l'intérieur de chaque terrain affecté à une industrie ou un entrepôt, les cours de services et espaces libres nécessaires pour le stationnement et l'évolution normale des véhicules, tout stationnement sur la voie publique étant interdit.</p>	<p>Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement constituent une règle d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 12 du Plan Local d'Urbanisme</p>	<p>Les stationnements seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>23. Le terrain qui ne sera pas occupé par les constructions à l'exception des cours qui devront être convenablement gravelées, sera cultivé sous forme de jardin potager, de verger ou de plantation d'ornement. Il ne sera toléré aucune autre utilisation de ce terrain.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>24. Les acquéreurs n'auront aucune réclamation à faire en cas de modifications des plans, surfaces, utilisation des autres lots que le leur. Certaines dispositions du plan, du découpage en lots ou de la division de ces lots ainsi que les règles de construction sur les lots restant à vendre, pourront être modifiés à la demande de la Commune après autorisation préfectorale, sans consultation des co-lotis, étant bien entendu que les autres règles du cahier des charges resteront applicables. Ces modifications éventuelles seront établies par l'Architecte-auteur du plan du lotissement, Monsieur Jean DELUERMOS, Architecte D.P.L.G. à LA ROCHE S/FORON.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>
<p>Clauses communes aux deux zones</p>	<p>25. <u>Subdivision ultérieure</u> - Aucune subdivision d'une propriété du lotissement vendu ne sera en principe accordée. Les modifications de limites de propriété entre voisins ainsi que toutes conventions particulières</p>	<p>La première partie de l'article sur les subdivisions est de nature réglementaire. En effet, la subdivision des lots constitue une règle d'urbanisme encadrée par les autorisations</p>	<p>Les modifications de limites de propriété entre voisins ainsi que toutes conventions particulières de servitude ayant le même objet devront être soumises à autorisation préfectorale.</p>

Notice de présentation

	de servitude ayant le même objet devront être soumises à autorisation préfectorale.	d'urbanisme (notamment les permis d'aménager) et ne relève pas d'un cahier des charges contractuel. Il est proposé par conséquent de supprimer cette interdiction au profit de l'application du droit de l'urbanisme en vigueur. Le reste de l'article est de nature contractuelle et ne peut donc est modifié.	
Clauses communes aux deux zones	26. <u>Remise des titres</u> - La Commune ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété. L'origine de propriété sera établie dans chaque acte de vente et du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits de la Commune pour se faire, personnellement délivrer et à leurs frais, tous extraits de plans et expéditions d'actes concernant les lots acquis par eux.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	27. <u>Constructions autorisées</u> - Dans le lotissement sont autorisées toutes les constructions destinées à abriter des établissements classés de première, deuxième et troisième catégories ainsi que les constructions à usage d'entrepôt. Toutefois, la Commune pourra refuser la vente d'un lot pour l'installation de certains établissements tels que : 1°) les manufactures, usines, ateliers, entrepôts et tous établissements industriels de nature à compromettre anormalement l'état des bâtiments, des récoltes des produits de la terre et des animaux domestiques, à menacer la sécurité et la santé des hommes ou seulement à les incommoder anormalement entrant dans la première catégorie et la deuxième catégorie et également dans certains cas, ceux entrant dans la troisième catégorie. 2°) les établissements qui, par leur fonctionnement exigeraient des consommations d'eau, d'électricité incompatibles avec les possibilités des réseaux de distribution existants ou des canalisations spéciales pour l'évacuation de leurs déchets.	Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées. La deuxième partie sur les actes de vente est contractuelle, donc à maintenir.	Dans le lotissement, les constructions destinées à abriter des établissements industriels ainsi que celles à usage d'entrepôt étaient privilégiées. La Commune pourra refuser la vente d'un lot pour l'installation de certains établissements tels que : 1°) les manufactures, usines, ateliers, entrepôts et tous établissements industriels de nature à compromettre anormalement l'état des bâtiments, des récoltes des produits de la terre et des animaux domestiques, à menacer la sécurité et la santé des hommes ou seulement à les incommoder anormalement entrant dans la première catégorie et la deuxième catégorie et également dans certains cas, ceux entrant dans la troisième catégorie. 2°) les établissements qui, par leur fonctionnement exigeraient des consommations d'eau, d'électricité incompatibles avec les possibilités des réseaux de distribution existants ou des canalisations spéciales pour l'évacuation de leurs déchets.
Clauses communes aux deux zones	28. Les bâtiments seront construits en matériaux durs. Toutefois, la construction de chalets en bois est acceptée à la condition qu'ils soient édifiés sur un soubassement de maçonnerie en béton. Tous les matériaux sont admis pour la couverture des	L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces	L'aspect des bâtiments sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

	constructions à l'exception des tuiles mécaniques non brunies.	dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	
Clauses communes aux deux zones	29. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques, agglomérés, etc... ne pourront être laissés apparents sur le parement extérieur des constructions ni des clôtures. Le faux moëllons de pierre, les fausses briques, les faux bois sont interdits.	L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	Le choix des matériaux et leur aspect seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Clauses communes aux deux zones	30. La Commune de THYEZ désirant autant que faire se peut que les constructions édifiées dans le lotissement soient conformes à la législation en vigueur et présentent un certain caractère esthétique, chaque acquéreur devra faire établir les plans de sa construction par un architecte inscrit au Tableau de l'Ordre. Toute demande de permis de construire qui ne respecterait pas cette clause serait automatiquement refusée.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Clauses communes aux deux zones	La commune projette de faire édifier à l'angle Nord-Ouest du lotissement un groupe scolaire primaire. Un terrain d'une superficie d'environ 6400m ² est réservé à cet effet. La commune s'engage à faire exécuter les travaux dès que le programme aura été approuvé par l'autorité préfectorale et les subventions accordées.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	31. La zone industrielle n'est pas préalablement à la vente, divisée en lots. La division se fera au fur et à mesure des demandes. Chaque demande d'acquisition devra être soumise à l'Architecte désigné par la Commune pour l'établissement du plan général - Monsieur Jean DELERMOZ, Architecte D.P.L.G. à La Roche s/Foron et ne pourra être accordée qu'après autorisation préfectorale.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	32. Chaque lot ne devra pas avoir une superficie inférieure à 5.000 m ² .	Cet article prévoit une superficie minimale des lots ainsi que des dimensions imposées. Une telle clause est susceptible de faire obstacle à la subdivision des lots, règle d'urbanisme encadrée par les autorisations d'urbanisme (notamment	Suppression de cet article.

Notice de présentation

		<p>par les permis d'aménager) et ne relève pas du champ contractuel.</p> <p>Cet article apparaît en décalage avec les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>Il est donc proposé de supprimer cet article.</p>	
Zone industrielle	<p>33. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement de l'exploitant ou des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la police, la sécurité, l'entretien ou la direction des établissements ou des services généraux de l'exploitation.</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>32. Les constructions à usage d'habitation sont globalement interdites. Elles peuvent être autorisées, dans le cadre régi par le document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>34. L'emprise des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du sol et ne pourra être inférieure à 10 %.</p> <p>L'arrêté préfectoral d'approbation précise que le volume pour les constructions de cette zone ne pourra excéder 3m³ par mètre carré de terrain.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>33. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>35. Toute construction doit observer un recul par rapport aux limites de la propriété voisine au moins égal à cinq mètres. Les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie ne peuvent être implantés à moins de dix mètres des limites de séparation.</p> <p>Par rapport à la voie publique, aucune construction ne pourra être édifiée à une distance inférieure à huit mètres.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux constructions voisines / limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par les articles 6 et 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>34. L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>36. La hauteur des constructions ne pourra dépasser huit mètres à la corniche. Cependant, et ceci afin de permettre aux constructeurs une certaine liberté, M. Sieur le Maire, après avis de l'Architecte du lotissement et des services du M.R.L., se réservera le droit d'accepter un permis de construire qui ne remplirait</p>	<p>La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces</p>	<p>35. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

	<p>pas à la lettre les conditions ci-dessus, mais qui du fait de sa légèreté, de son esthétique ou de toute autre raison, le rendrait parfaitement valable.</p> <p>On notera l'exemple d'un bâtiment qui dépasserait la hauteur prévue mais qui occuperait une surface au sol très inférieure à 35 % autorisés ou comme autre exemple, un bâtiment qui, avec des pilotis permettrait à la verdure d'occuper une surface plus grande que si le bâtiment était au sol. Dans ces deux exemples qui ne sont pas limitatifs, certaines dérogations pourraient donc être accordées.</p>	<p>dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. L'exception prévue par le cahier des charges en cas d'esthétique particulièrement travaillé est également supprimée, afin de ne pas engendrer de débat. Seules les dispositions du PLU sont applicables.</p>	
<p>Zone artisanale</p>	<p>37. Les lots de la zone artisanale sont réservés à l'installation d'ateliers artisanaux et de constructions d'habitation comportant au plus deux logements.</p>	<p>Cet article limite le nombre de logements autorisés par lot, ce qui entre en contradiction avec les principes actuels de densification et de sobriété foncière portés par la réglementation nationale, issue d'un contexte législatif ayant significativement évolué depuis les années 1960.</p> <p>Par ailleurs, ces dispositions ne sont pas compatibles avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment celles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>Concernant les destinations, il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées ainsi que les règles d'occupation des sols.</p>	<p>36. Les lots de la zone artisanale privilégiaient l'installation d'ateliers artisanaux et admettaient des constructions à usage d'habitation. Ces dispositions étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Zone artisanale</p>	<p>38. Toute construction devra être édifiée à une distance de la voie égale à huit mètres.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>37. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

Zone artisanale	39. Les distances cotées au plan par rapport au voisin et à la voie publique sont impératives. Elles constituent des angles préférentiels qui ne peuvent en aucun cas être modifiés.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	38. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	40. Les constructions destinées à l'habitation devront rentrer dans la classe des villas, cottages ou pavillons d'aspect agréable qui ne pourront comporter plus de deux étages sur le sous-sol, avec combles aménageables ou non. Ces constructions pourront comporter des dépendances pour installation d'ateliers artisanaux ne rentrant pas dans la catégorie d'établissement dangereux, insalubres ou incommodes. Les façades des constructions seront orientés Sud-Est – Nord-Ouest dans la partie Est du lotissement et Sud-Nord dans la partie Ouest du lotissement.	L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme, tout comme la hauteur des constructions. Elles sont régies par les articles 10 et 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	39. L'aspect des constructions (matériaux, couleurs, etc.) sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	41. La hauteur des constructions ne pourra dépasser neuf mètres au faîtage et la distance de celles-ci au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.	La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. L'exception prévue par le cahier des charges en cas d'esthétique particulièrement travaillé est également supprimée, afin de ne pas engendrer de débat. Seules les dispositions du PLU sont applicables	40. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	42. Les dépendances seront toujours accolées à la construction principale et devront constituer un seul édifice avec celle-ci. Aucune construction ne devra jouxter les limites mitoyennes.	L'implantation des annexes aux constructions ainsi que leurs dimensions constituent des règles d'urbanisme régies par l'article 1, 2 et 10 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions	41. L'implantation des annexes, type garage, ainsi que leurs caractéristiques (dimensions, hauteur, emprise, etc.) seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

		intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	
Zone artisanale	<p>43. L'emprise des constructions, dépendances comprises, ne devra pas excéder 35 % de la surface du sol et ne pourra être inférieure à 10 %.</p> <p>L'ouverture de débits de boissons, de maisons de santé, de sanatorium et de tous commerces, en général, est formellement interdite.</p> <p>Toutefois si le développement démographique de la zone l'exigeait, certains lots pourraient être ultérieurement réservés pour des commerces d'alimentation de première nécessité.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Concernant les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières, elles constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Par souci de simplification, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>42. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les commerces ne pourront donc être autorisés que dans les zones du plan local d'urbanisme prévues à cet effet.</p>
Zone artisanale	<p>44. L'indication des lots sur le plan n'est donnée qu'à titre indicatif, le lotisseur se réservant le droit de modifier son découpage de façon à pouvoir vendre éventuellement des lots à la demande.</p> <p>Toutefois, chaque lot vendu ne pourra pas avoir une surface inférieure à 1 500 m² et une largeur sur rue inférieure à vingt-cinq mètres.</p>	<p>Cet article prévoit une superficie minimale des lots ainsi que des dimensions imposées. Une telle clause est susceptible de faire obstacle à la subdivision des lots, règle d'urbanisme encadrée par les autorisations d'urbanisme (notamment par les permis d'aménager) et ne relève pas du champ contractuel.</p> <p>Cet article apparaît en décalage avec les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>Il est donc proposé de supprimer cet article.</p>	<p>Suppression de cet article.</p>

CAHIER DES CHARGES DE 1974

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Toutes	1. Le présent cahier des charges indique les conditions d'établissement du lotissement. Il fixe les droits, charges et obligations des acquéreurs des différents lots. Il est applicable non seulement aux acquéreurs, mais encore à leurs héritiers ou ayants droit, à leurs concessionnaires à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit cahier des charges dans tous les actes de vente de cession, de mutation de droit.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	2. Constitution du lotissement : La propriété du lotissement comprend : Les terrains situés sur la Commune de THYEZ, en bordure d'Arve, lieudit « Les Pochons », qui figurent au cadastre section « B », sous les numéros 943-944-908-909-1357-647p-653 pour une superficie de trente-cinq hectares trente-cinq ares trente-cinq centiares	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	3. <u>Destination</u> : Le lotissement est divisé en ce qui concerne sa destination en quatre parties 1°) - Zone d'habitation pure, zone I (lots numéros un à quarante-neuf, plus lots collectifs A-B-C.) Dans cette zone, des emplacements commerciaux seront possibles réservés en principe dans les rez-de-chaussée des immeubles collectifs. 2°) - Zone II, réservée à l'industrie (Lots n° un à vingt et un, cette zone sera réservée uniquement à l'industrie. Les habitations y seront interdites, sauf celles de gardiens. 3°) – Une zone III, réservée à l'artisanat : les logements seront ici autorisés, à raison de un par lot. (Lots numéros vingt-deux à quarante-huit). 4°) – Une zone IV, constituant le reste du terrain qui restera libre. Sa destination sera précisée par Monsieur le Maire de Thyez mais sera réservée pour des espaces verts, des zones de sport, de campings, et, le cas échéant, de parkings.	Les destinations des constructions autorisées et/ou interdites constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme définit des zones selon les destinations autorisées. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, cette division en 4 secteurs régit la structure du cahier de lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer à la fin de l'article que ces indications sont dorénavant données à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées.	Maintien du début de l'article. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Toutes	4. <u>Publicité - affichage</u> : Toute publicité et tout affichage dans les zones I et IV seront interdits. La publicité et l'affichage seront autorisés dans les zones II et III, mais dans ce cas, devront faire l'objet d'une autorisation de la part de Monsieur le Maire de Thyez.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	5. <u>Carrières et fouilles</u> : Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles, en vue de l'extraction de pierre, sable, gravier ou autres matériaux.	Les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme régies par	5. Les types d'occupations et utilisations des sols sur les terrains du lotissement seront

Notice de présentation

		les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Dans la majorité des zones U du PLU (celles concernées par le périmètre de lotissement), les carrières ne sont pas autorisées. Il est donc proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Toutes	6. <u>Eau</u> : Le lotisseur s'engage à alimenter chacun des lots vendus en eau. Le détail de l'installation fera l'objet d'un programme de travaux.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	7. <u>Electricité</u> : Le lotisseur s'engage à alimenter chacun des lots vendus en électricité. Le détail de l'installation fera l'objet d'un programme de travaux.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	8. <u>Assainissement</u> : Le lotisseur s'engage à assainir chacun des lots vendus. Le détail de l'aménagement fera l'objet d'un programme de travaux. Tous les W.C. seront obligatoirement à chasse d'eau.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Toutes	9. Dans tous les cas sont prohibées toutes les constructions provisoires, inesthétiques en matériaux de récupération et ceci à peine pour l'acquéreur qui contreviendrait à cette prohibition, d'être contraint par toute voie de droit à l'enlèvement ou démolition et cela sans préjudice de tous dommages-intérêts.	<i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i>	/
Zone industrielle	<p>ZONE II : Cette zone primitivement réservée à l'industrie pourra recevoir des constructions avec maisons d'habitation pour logements ouvriers dans les mêmes conditions que la zone III. Cette zone a été divisée en trente-sept lots numérotés de un à trente-sept (1 à 37).</p> <p>Les lots numéros vingt et un, vingt-quatre, trente-cinq et trente-sept ont été supprimés par décision du Conseil municipal du vingt-sept juin mil neuf cent soixante-trois, approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie en date du trois août mil neuf cent soixante-trois, le tout déposé au rang des minutes de Mr ENTREMONT, notaire à Cluses, le vingt-trois août mil neuf cent soixante-trois, et publié au bureau des hypothèques de Bonneville le vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-trois, volume 1706, numéro 2. Les lots créés portent les numéros trente-huit, trente-neuf, quarante à quarante-six.</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur II) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées</p>	<p>Cette zone privilégiait l'implantation d'industries. Seules étaient admises les habitations destinées aux gardiens. Les règles étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupation des sols sur les terrains du lotissement sont désormais régies par les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

Zone industrielle	1°) – Lots numéros 1 à 10 : Étant donné la situation de ces lots par rapport à l'ensemble du lotissement, c'est-à-dire étant donné leur proximité du lac le plus à l'ouest et afin d'obtenir un ensemble s'harmonisant avec le site naturel, ces lots seront soumis à un règlement particulier qui sera le suivant :	/	/
Zone industrielle	1. Seules seront autorisées les industries qui par leur bruit ou leur fumée ne seront pas gênantes. Les industries de première classe en sont exclues. Les industries de deuxième classe pourront être autorisées dans chaque cas particulier, par Monsieur le Maire de Thyez.	Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.	1. Les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. Les conditions relatives aux constructions à vocation industrielle, type nuisance, etc. sont également régies par le document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	2. La surface totale construite ne dépassera pas quarante pour cent de la surface du terrain. Dans cette surface construite sont compris les espaces couverts quels qu'ils soient (abris pour voitures), même s'ils ne sont pas fermés sur le pourtour.	L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	2. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	3. Les constructions sur ces lots seront édifiées à une distance de la voie égale à quinze mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	3. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone industrielle	4. La distance des bâtiments au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives les unes par rapport aux autres sur une même propriété constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de	4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Notice de présentation

		remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	
Zone industrielle	<p>5. La hauteur des constructions ne pourra dépasser huit mètres à la corniche. Cependant, et ceci afin de permettre aux constructeurs une certaine liberté, Monsieur le Maire, après avis des services du M.R.L., se réservera le droit d'accepter un permis de construire qui ne remplirait pas à la lettre les conditions ci-dessus mais qui du fait de sa légèreté, de son esthétique ou de toute autre raison, le rendrait parfaitement valable.</p> <p>On notera l'exemple d'un bâtiment qui dépasserait par exemple la hauteur prévue mais qui occuperait une surface au sol très inférieure aux 40 % autorisés, ou, comme autre exemple, un bâtiment qui, par des pilotis, permettrait à la verdure d'occuper une surface plus grande que si le bâtiment était au sol. Dans ces deux exemples qui ne sont pas limitatifs, certaines dérogations pourraient donc être accordées.</p>	<p>La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur. L'exception prévue par le cahier des charges en cas d'esthétique particulièrement travaillé est également supprimée, afin de ne pas engendrer de débat. Seules les dispositions du PLU sont applicables.</p>	<p>5. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>6. Le terrain non construit sera tenu en parfait état de propreté, et deux solutions pourront seules être adoptées : le gravier ou bitume pour les parties circulables, les plantations d'arbres et de fleurs pour le reste</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	<p>/</p>
Zone industrielle	<p>7. Les seules clôtures autorisées seront des haies vives protégées ou non par un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas un mètre.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>7. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Zone industrielle	<p>8. Les faîtages ne devront pas excéder la corniche de deux mètres. La tuile rouge ne sera pas employée.</p>	<p>L'aspect des toitures et la hauteur des faîtages constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par le Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.</p>	<p>8. L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>

Notice de présentation

Zone industrielle	9. Les indications de couleurs des revêtements de façades, qui resteront dans la gamme des blancs et gris, devront être données en même temps que le permis de construire.	L'aspect extérieur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	9. L'aspect des constructions (couleurs, matériaux, etc.) sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	ZONE III : Lots numéros 22 à 48 : Ces lots sont réservés à l'installation d'ateliers artisanaux et de constructions d'habitations comportant au plus deux logements.	Concernant la première partie, les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur III) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées. En application des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots. Cette disposition du cahier des charges est donc légitime et maintenue.	Cette zone privilégiait l'implantation d'ateliers artisanaux et de constructions d'habitations. Les règles étant devenues caduques, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupation des sols sur les terrains du lotissement sont désormais régies par les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	1. La surface totale construite ne dépassera pas 45 % de la surface totale du terrain.	L'emprise au sol des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 9 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	1. L'emprise au sol des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	2. Les constructions sur ces lots seront édifiées à une distance de la voie égale à huit mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux voies constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 6 du Plan Local	2. L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux

Notice de présentation

		d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	3. La distance des bâtiments au mitoyen sera au moins égale à cinq mètres.	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives les unes par rapport aux autres sur une même propriété constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 7 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	3. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	4. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser neuf mètres au faitage.	La hauteur des constructions constitue une règle d'urbanisme. Elle est régie par l'article 10 du Plan Local d'Urbanisme et est différente selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	4. La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	5. Les seules clôtures autorisées seront des haies vives protégées ou non par un grillage, et dont la hauteur ne dépassera pas un mètre.	L'aspect et la hauteur des clôtures constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par l'article 11 du Plan Local d'Urbanisme et sont différentes selon qu'on soit situé dans la zone Uc, Ub, Um, Ue, Uxa ou Uxb. Par souci de simplification et de meilleure visibilité, il est proposé de remettre ces dispositions intégralement au document d'urbanisme en vigueur.	5. L'aspect, la hauteur et le type de clôtures seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
Zone artisanale	6. L'indication de ces lots sur le plan n'est donnée qu'à titre indicatif, le lotissement se réservant le droit de modifier son découpage de façon à pouvoir répondre aux lots à la demande. Toutefois chaque lot vendu ne pourra pas avoir une surface inférieure à 1 000 m ² , ou une largeur sur rue inférieure à vingt-cinq mètres.	Cet article prévoit une superficie minimale des lots ainsi que des dimensions imposées. Une telle clause est susceptible de faire obstacle à la subdivision des lots et, par conséquent, de constituer un frein à la densification du tissu urbain. Elle peut, eu égard au seuil fixé limiter	Suppression de cet article.

Notice de présentation

		<p>de manière significative les possibilités d'évolution du parcellaire.</p> <p>Cet article apparaît en décalage avec les orientations actuelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur qui visent à limiter la consommation d'espace et à favoriser une optimisation du foncier par une densification maîtrisée.</p> <p>Il est donc proposé de supprimer cet article afin de permettre une évolution du foncier en cohérence avec les objectifs du document d'urbanisme en vigueur.</p>	
Zone IV - espaces libres	<p>Monsieur le Maire de Thyez, en tant que lotisseur, réservera les terrains de cette zone au parking, aux installations sportives et au camping. Toutefois, pour une raison majeure il pourra modifier la destination d'une partie de ces terrains.</p>	<p>Les destinations des constructions ainsi que les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières constituent des règles d'urbanisme. Elles sont régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones du PLU (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, la division en 4 secteurs (ici secteur IV) régit la structure du cahier des charges du lotissement par la suite. Il est donc proposé de garder cet article mais d'indiquer que ces éléments sont dorénavant donnés à titre indicatif et de préconisation mais que le PLU reste le document qui définit les destinations et sous-destinations autorisées</p>	<p>Les terrains de ce secteur IV sont privilégiés pour l'installation de parking, des installations sportives et du camping. Toutefois, les destinations des constructions ainsi que les types d'occupations des sols sur les terrains du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.</p>
Toutes	<p>La contenance de chaque lot sera garantie exactement. Un plan de chaque lot vendu, dressé par le géomètre et signé par le propriétaire et l'acquéreur en rendant l'acceptation définitive de part et d'autre.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	/
Toutes	<p>Les acquéreurs paieront les frais du géomètre chargé de l'établissement des plans de leurs lots ainsi que les frais de bornage de ces lots.</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	/
Toutes	<p>Chaque lot de terrain étant destiné à la construction d'immeubles à usage soit d'habitation de commerce, industriel ou autres, comme il est dit ci-devant, chaque acquéreur devra</p>	<p><i>Sans objet. Ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme</i></p>	/

Notice de présentation

	<p>édifier en achever sur le lot de terrain acquis, dans un délai maximum de cinq ans du jour de l'acte une ou plusieurs constructions répondant aux normes instituées par la législation en vigueur relatives à la construction et par le présent cahier des charges.</p> <p>Si dans le délai ci-dessus fixé l'acquéreur n'a pas commencé ses travaux, la Commune venderesse pourra, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, exiger le retour du terrain dans l'état de l'achat moyennant remboursement par la Commune du prix d'acquisition qui dans ce cas, lui restera acquis à titre de dommages-intérêts et sans aucune indemnité d'aucune sorte. L'acquéreur ne pourra transférer ou vendre tout ou partie de ses droits à une tierce personne, sur une parcelle non bâtie que sur le refus express et par écrit du Conseil Municipal de la reprendre sur la base du prix d'acquisition.</p> <p>Si dans le délai imparti ci-dessus, l'acquéreur n'a commencé ses travaux de construction sans être parvenu à les achever, seul le Conseil Municipal pourra décider souverainement, soit d'accorder un nouveau délai ne pouvant excéder deux ans soit d'exiger le retour de la Commune venderesse du lot de terrain vendu, sauf indemniser l'acquéreur des travaux exécutés, après expertise de l'Administration des Domaines.</p>		
--	---	--	--

MODIFICATIF DE 1974 DU CAHIER DES CHARGES DE 1974

Zone concernée	Dispositions du cahier des charges de 1960	Justification de la modification	Les modifications apportées au cahier des charges
Zone II	<p>Article trois : Par dérogation aux natures de constructions autorisées stipulés, à l'article 3 du cahier des charges, le lot numéro 1 de cette zone est affecté à la construction soit de maisons individuelles soit d'immeuble collectifs et se trouve de ce fait classé en zone d'habitation. Sa surface réelle qui est de 1 ha 50 a 33 ca est divisée en deux parties. Figurant sous le numéro 1 de l'Arrêté du 9/2/1960, (numéro qui se trouve annulé), ce lot prendra les numéros 93 et 94 pour respectivement 13 a 83 et 1 ha 36a 50ca.</p>	<p>Les destinations des constructions autorisées et/ou interdites constituent des règles d'urbanisme régies par les articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme définit des zones selon les destinations autorisées. Sur le périmètre du lotissement des Pochons, plusieurs zones (5) se superposent et ne correspondent pas aux délimitations définies par le lotissement. Toutefois, cette division en 4 secteurs régit la structure du cahier de lotissement par la suite. Il est donc proposé de supprimer cet article</p>	<p>Suppression de l'article</p>