MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°5 DU PLU DE SCIONZIER

2 – RÈGLEMENT ÉCRIT

DOCUMENT DU 09/06/2026

SOMMAIRE

Préalable :

- *Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU*
- *Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement*

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA **2**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB **10**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UC **19**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD **27**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UE **38**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UI **41**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UR **49**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UX **52**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUB **59**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUD **67**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUX **79**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N **89**

LEXIQUE **92**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les extensions et agrandissements des constructions à usage :

- d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les démolitions

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes[1]. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

[1] Cf. lexique

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

b/ Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.
Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

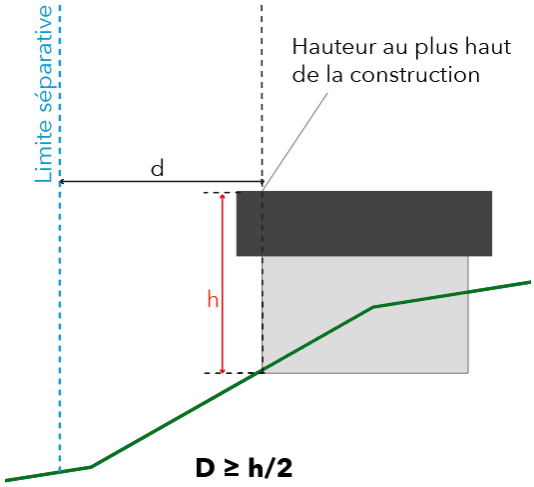

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte ~~les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes~~ les gabarits des constructions avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis (hors périmètres ORT).
En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 12 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.

Article UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un

traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

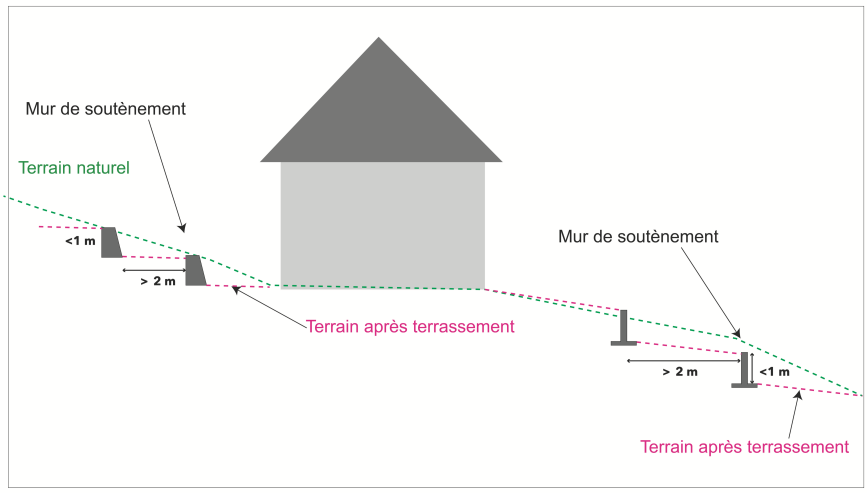

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

Les clôtures

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

<u>En toiture :</u>

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m² de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X par 5,00 m soit 12,50 m².

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
  En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,
La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.
Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre[2].
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

[2] Cf. lexique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UB

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les extensions et agrandissements des constructions à usage :

- d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sous réserve que les travaux projetés proposent une insertion de qualité des futures constructions dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les démolitions

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes[3]. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.
Cette largeur sera portée à 6,50 mètres avec intégration d'un chemin piéton de 1,50 mètres dans le cas où elles desservent un ensemble de plus de trois logements.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics. (Ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...)
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.
Tout débouché nouveau est interdit sur la RN 205.
Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

[3] Cf. lexique

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

b/ Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 4 m par rapport aux limites des rues et voies communales,
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN205 et par rapport à l'axe de l'A40.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à

condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

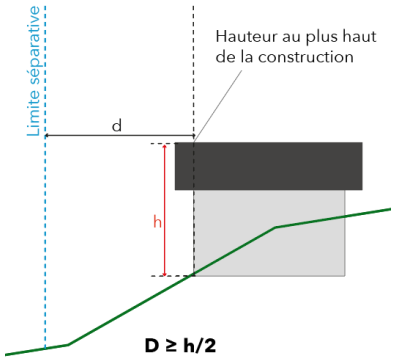

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre 2 bâtiments non contigus situé sur un terrain appartenant au même propriétaire.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes fonctionnelles des bâtiments.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Lors de travaux et d'extension d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 0,70.
Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte ~~les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes~~ les gabarits des constructions avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis (hors périmètres ORT).
En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 11 mètres.
Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.
La hauteur des annexes non accolées, ainsi que des ouvrages techniques sera limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

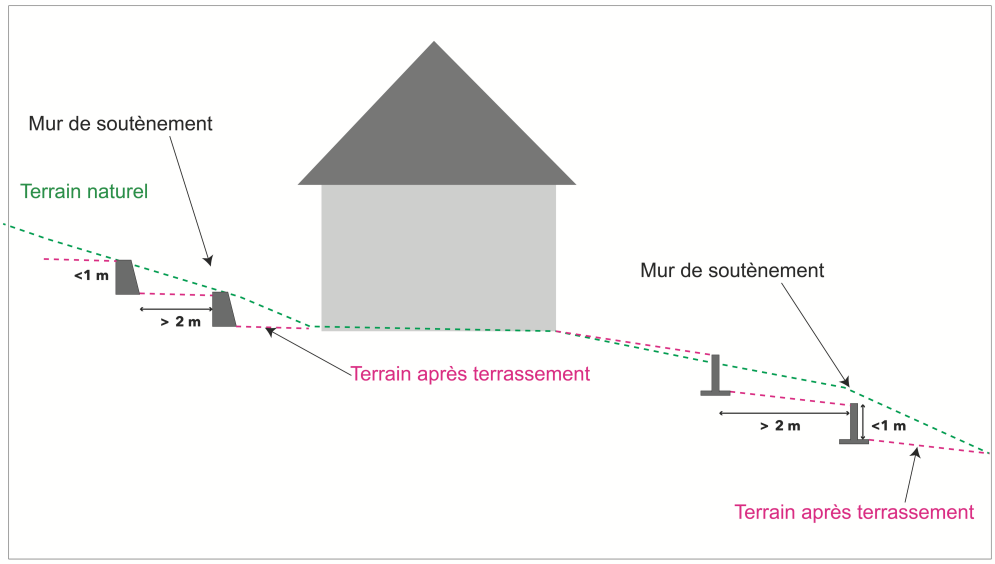

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

Les clôtures

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.

Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m^2 de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m^2 de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X par 5,00 m soit 12,50 m^2.

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de vente.

  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m^2 par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.

- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.
Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.[4].
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

[4] Cf. lexique

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UC

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

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes[5]. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics. (Ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...)
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

[5] Cf. lexique

b/ Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 4 m par rapport aux limites des rues et voies communales,
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN205 et par rapport à l'axe de l'A40.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

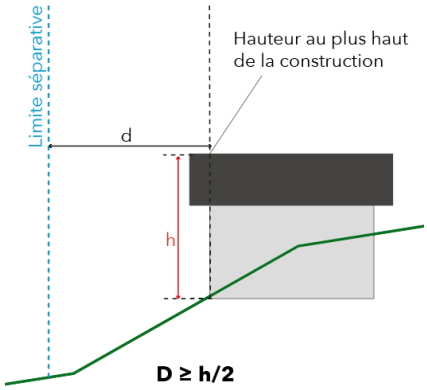

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul

minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte ~~les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes~~ les gabarits des constructions avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis (hors périmètres ORT).
En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.
Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.

Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

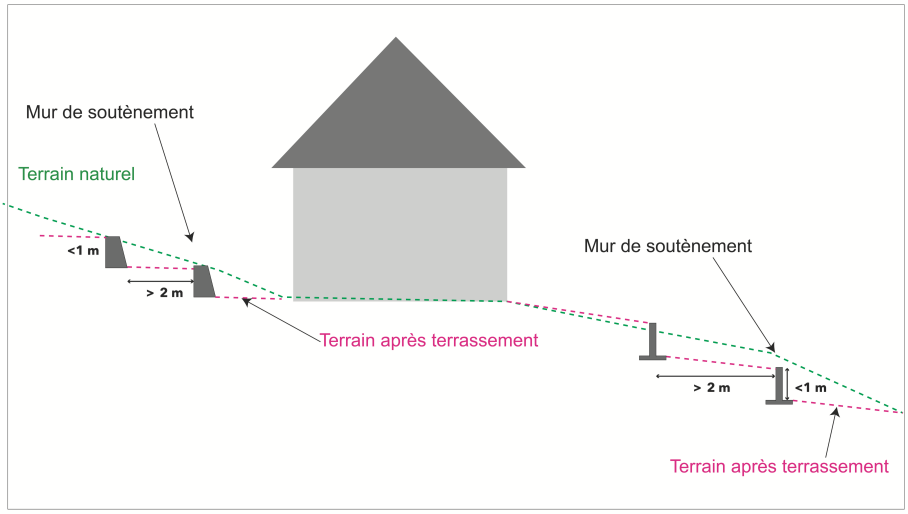

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

Les clôtures

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

<u>En toiture :</u>

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m² de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.
La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X par 5,00 m soit 12,50 m².

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
  En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.
Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre[6].
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

[6] Cf. lexique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

La **zone UD** comprend :

- un **secteur UDs**, pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et d'une plaine de jeux

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.
- d'hébergement hôtelier dans le secteur UDs uniquement
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans le secteur UD uniquement et sauf constructions précisées à l'article UD2.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des zones humides</u> :

- **sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont seul admis les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des constructions existantes ou à créer (notamment tels que les postes de transformation électrique ou les postes de relevage des eaux usées,...).

De plus, dans le secteur UDs, les constructions à usage :

- **d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone
  - elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
  - elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
    - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité ou d'équipement
    - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 100 m^2 de surface de plancher.
    - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité ou l'équipement.
- **de commerce et de bureaux** ne sont admises qu'aux conditions suivantes :
  - les activités liées à l'exploitation commerciale d'équipements et installations de loisirs, type plaine de jeux, salle de sport, services para-médicaux.
  - les surfaces commerciales doivent représenter une faible proportion de la surface de plancher du projet.
  - les restaurants s'il s'agit d'une activité annexe à l'activité principale listée ci-dessus.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
  - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
  - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les démolitions

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes[7]. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.
Tout débouché nouveau est interdit sur la RD1205.

[7] Cf. lexique

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.
En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

b/ Eaux pluviales

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

Dans le secteur UDs :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maitrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN 205 et par rapport à l'axe de l'A40.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.
Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

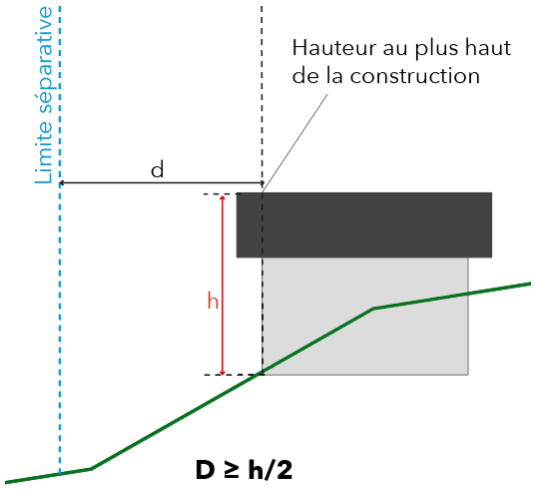

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

<u>Cas des annexes accolées non closes :</u> Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

<u>Cas des annexes accolées closes :</u> un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

<u>Cas des annexes non accolées :</u> Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

<u>Pour les piscines</u>, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

<u>De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants</u> :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- ~~dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.~~
- en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte ~~les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes~~ les gabarits des constructions avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis.
En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.
Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.

Dans le secteur UDs, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 18 mètres.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

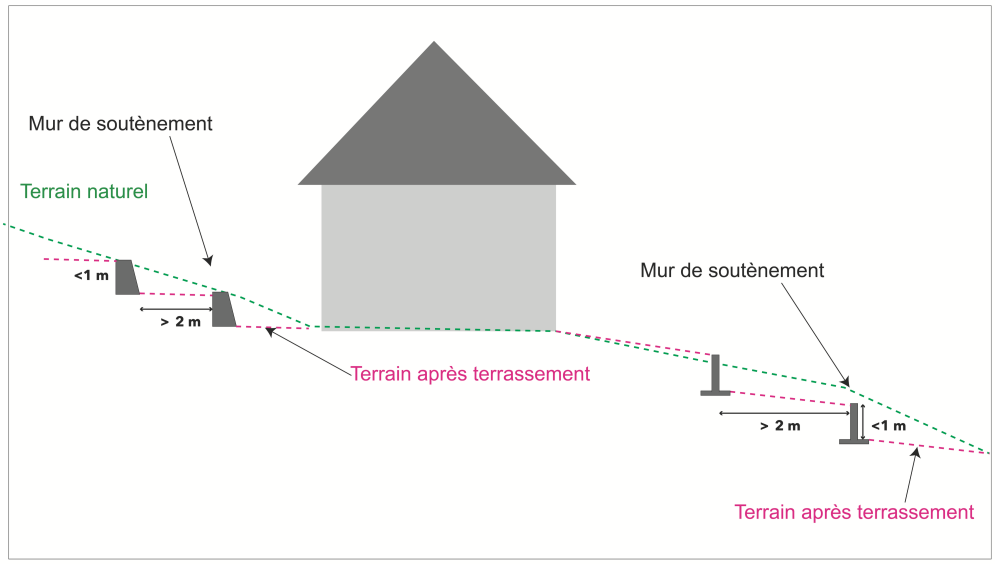

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

<u>De plus, dans le secteur UDs :</u> les toitures à un pan peuvent être admises.

Les clôtures

<u>Dans la zone UD, sauf UDs :</u>
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ;

toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.
Si l'application de ce calcul pour le nombre global de stationnement conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche,
Pour chaque opération, le nombre global de stationnement minimum ne pourra pas être inférieur à 2 places par logements.
La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X 5,00 mètres soit 12,50 m^2.

De plus dans la zone UD, hors secteur UDs :

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m^2 de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m^2 de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
  En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.

- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

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

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants ou ne concernant pas du logement, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.
Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts. Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre[8].
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

[8] Cf. lexique

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Dans le secteur UDs, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Dans le secteur UDs, des dispositions devront être prises pour préserver au maximum la zone humide existante et compenser sa réduction le cas échéant.
La zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservée et mise en valeur dans le cadre de l'aménagement de la zone UDs.
Toute réduction de la zone humide expertisée devra être compensée en priorité dans la zone UDs, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UDs.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le secteur UDs, le projet intègrera les prescriptions suivantes :

- Réalisation de toiture végétalisée pour une partie, au moins, de la toiture,
- Obligation de mise en œuvre de panneaux solaires ou photovoltaïques
- Obligation de raccordement des constructions au réseau de chaleur intercommunal
- Obligation de préservation de la zone humide, ou compensation des surfaces détruites, le cas échéant.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UE

La **zone UE** correspond à un secteur pour l'accueil d'équipements publics.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier.
- de commerces et d'artisanat.
- de bureaux et de services.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de stationnements.
- agricole.

Les installations classées :

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- d'habitations, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement public existant ou à créer.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les installations et travaux divers

- Les aires de stationnement ouvertes au public est nécessaire aux équipements existants ou à créer dans la zone.
- Les exhaussement et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

Condition spécifique

- Sans objet

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Tout débouché nouveau est interdit sur la RD1205.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

Article UE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Sans objet.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet.

Article UE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UI

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'hébergements hôteliers.
- de commerces.
- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de stationnements.
- agricole.

Les installations classées :

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les installations et travaux divers

- Les exhaussement et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article UI 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

<u>a/ Eaux usées</u>

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement non collectif est admis à condition de respecter les prescriptions suivantes : « Compte tenu de la topographie (forte pente) la seule filière de traitement autorisée relève du système d'ouvrage autonome d'épuration (fosse toutes eaux suivie d'un tertre filtrant rapporté) avec rejet dans le milieu hydraulique superficiel. ».

<u>b/ Eaux pluviales</u>

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

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UI 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Les reculs d'implantation des constructions doivent être de 18 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°4 ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade.

Des adaptations peuvent être envisagées en concertation avec le Conseil Départemental en périphérie des zones urbanisées.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

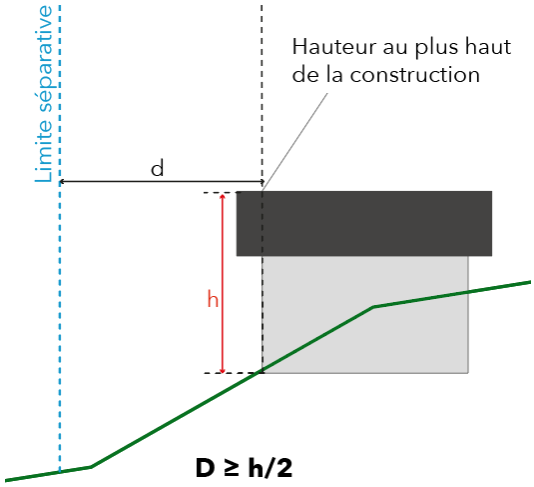

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.

Article UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions

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

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

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

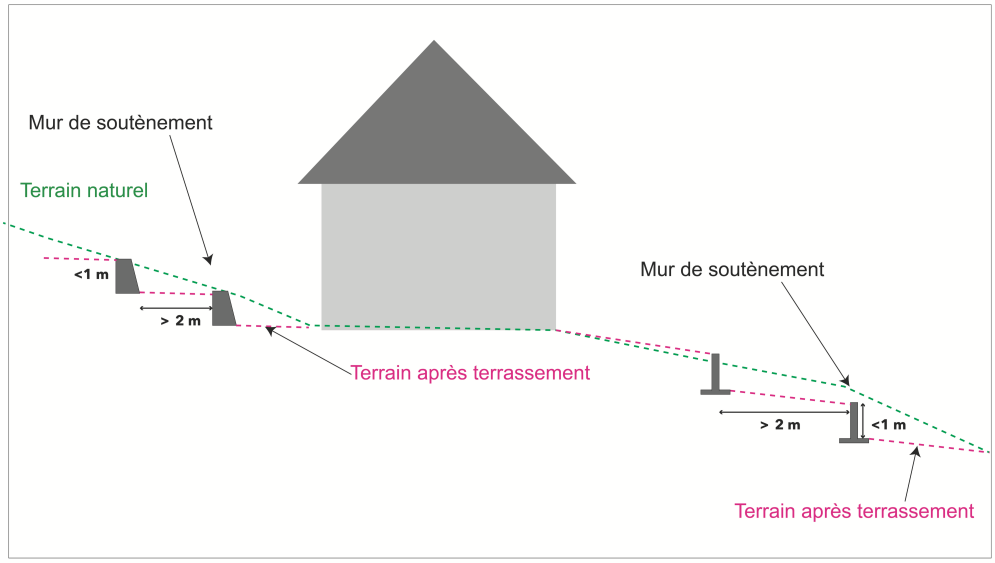

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

30% de la façade de la construction principale sera habillée de bois et/ou de pierre.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures
Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures du bâtiment principal auront deux pans exigés avec une pente minimum de 40% comprenant obligatoirement des croupes.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées uniquement sur les constructions annexes, dépendances hors logement ou les toitures terrasses.

Les clôtures
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques
<u>En toiture :</u>

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

<u>En façade :</u>

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

<u>Au sol :</u>

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

<u>Sur les murs de soutènement ou de clôtures :</u>

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

<u>Sur les talus :</u>

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UI 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégré à la construction.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants ou ne concernant pas du logement, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.

Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts. Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre[9].
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

[9] Cf. lexique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UR

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

Article UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de l'activité spécialisée et réservée à l'autoroute A40 sont interdites ; sauf habilitation expresse de la société gestionnaire de l'autoroute

Article UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'activités de toute nature ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UR 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Non règlementé.

Article UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

Article UR 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

Article UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Pour les constructions indispensables au fonctionnement du service public, l'implantation n'est pas réglementée.

Article UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

Article UR 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Article UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication, et de télédiffusion, leur volume devra être simple. La couleur devra être uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est interdit au sol.
- L'installation d'ombrières équipées de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est admis.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UR 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Article UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Sans objet

Article UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux

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

Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.

Les installations classées :

- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

Article Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage

- d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des bâtiments d'activités existant ou à créer.

Les murs :

- **les murs de plus de 2 mètres de haut** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :

- **la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans un délai de 4 ans** à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les installations et travaux divers

- les exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article Ux 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Article Ux 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. Assainissement
Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

b/ Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés
Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eaux résiduaires industrielles
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles due les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

Article Ux 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies.
Un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage du plan local d'urbanisme, par rapport aux axes de la RN 205 et de l'A40 devra être respecté par toutes les constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres en tout point de la toiture.

<u>Ces dispositions ne s'appliquent pas</u> :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- aux ouvrages enterrés (garage, cave…) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative. Toutefois les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie qui doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage.

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'à 1 mètre des limites, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.

Article Ux 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doivent pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

Implantation des constructions
La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un

traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

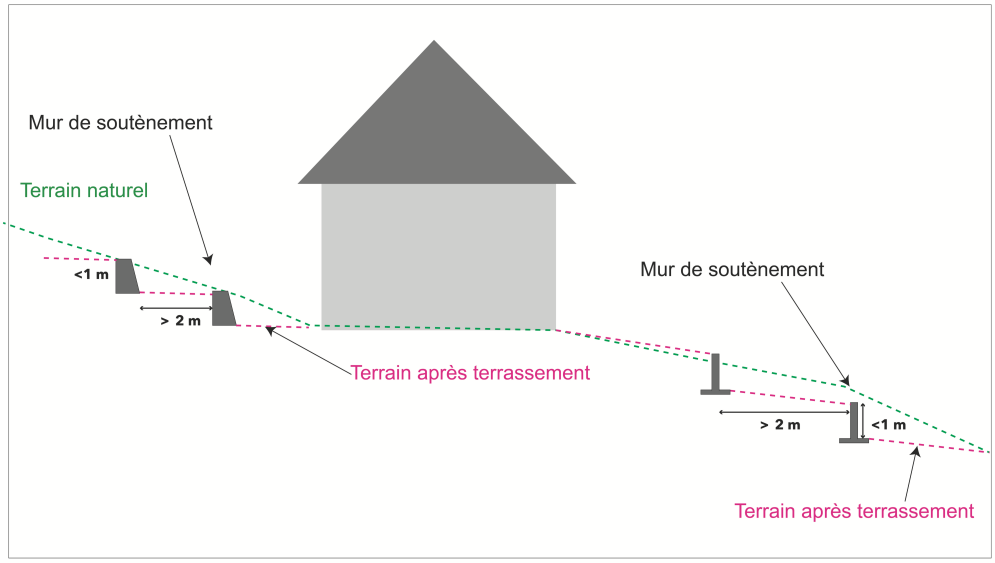

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades
Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.
Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les clôtures
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages à larges mailles d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres avec tolérance d'un mur bahut de 0,20 m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes.
Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques
<u>En toiture :</u>

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UX 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.
Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes.
L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions dont l'usage est cité ci-après.

En effet, pour toutes destinations à usage :

- D'hôtel et de salle de restaurant : Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m^2 de salle
- De commerce : la superficie des aires de stationnement devra être au moins égale à 100% de la surface de vente des bâtiments commerciaux projetés.
- De bureaux et de services : Une place de stationnement par 40 m^2 de surface de plancher pour les constructions à usage d'activité économique.
- En cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé une place de stationnement par 40 m^2 de surface de plancher. En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

La règle applicable aux autres types de constructions autorisées est celle à laquelle la construction est la plus directement assimilable.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Article Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUb

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

Article AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de commerce
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

L'organisation de cette zone vise à une extension maîtrisée des secteurs urbains de Scionzier sous la forme d'habitat individuel ou groupé ou petit collectif.
L'urbanisation est possible dès lors qu'un projet de viabilisation et d'aménagement d'ensemble :
Concernant une surface minimum de 10 000 m^2 de foncier,
Organisant de façon cohérente la zone (l'implantation des constructions et desserte du secteur ; respect de la zone « tampon » défini au plan de zonage),
Permettant un usage rationnel des espaces disponibles en trouvant un équilibre entre construction nouvelle et espace non bâti,
est établi que les équipements de viabilisation du site sont réalisés.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un

minimum de 20% de logements sociaux pérennes[10]. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUb 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précise en notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.
Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (Ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...)
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.
Tout débouché nouveau est interdit sur la RN 205.

Article AUb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. Assainissement
Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

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

b/ Eaux pluviales

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

4.3. Réseaux câblés
Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

[10] Cf. lexique

Article AUb 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.
Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

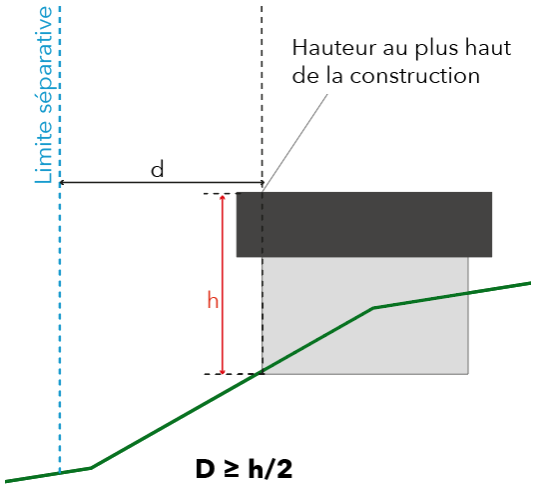

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique et aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article AUb 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 11 mètres.

Article AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

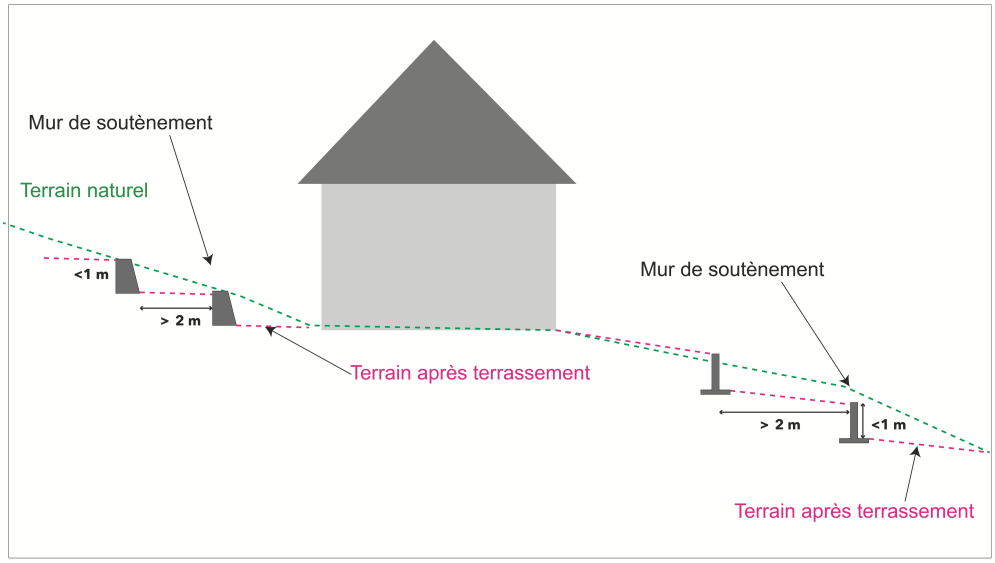

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades
Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures
Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.
Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.
Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

Les clôtures
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques
En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article AUb 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m² de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements de plus : En plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50m X 5,00m soit 12,50 m².

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
  En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte, le cas échéant, des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction,

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Article AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.
Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts. Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUd

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

Article AUd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de commerce
- agricole.

Les installations classées :

- d'industrie.
- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les exhaussements et affouillements des sols.

Article AUd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Prafait
L'urbanisation est possible dès lors qu'un projet de viabilisation et d'aménagement d'ensemble :

- concerne une surface minimum de 10 000 m² de foncier
- ne compromet pas l'aménagement du reste de la zone,
- respecte les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et que les équipements de viabilisation du site sont réalisés.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes[11]. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUd 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les Cliaoués

3.1 - La largeur de plate-forme des voies nouvelles internes ne pourra être inférieure à 5 m.
3.2- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3.3 - Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le Prafait

3.1 - L'accès aux constructions se fera par une voie interne à la zone d'une largeur de plate- forme de 8,00 mètres.
Les caractéristiques techniques de la chaussée et des trottoirs devront être adaptées au trafic de l'ensemble de la zone. Chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès sur la voie interne.
3.2- Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : s'agissant des constructions implantées le long de la bande d'inconstructibilité, le long de l'autoroute et de la bretelle d'autoroute, porté sur le plan des secteurs soumis à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sous le n°3 dénommé Le Prafait, les dessertes se feront à partir de la Rue du Printemps.

Article AUd 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les Cliaoués

4.1 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.2 - Toute construction nouvelle est tenue de se raccorder au réseau de distribution d'eau potable.

4.3 - Assainissement en réseau séparatif

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

[11] Cf. lexique

Eaux usées :
Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.
En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

Eaux pluviales :
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maitrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

Le Prafait

4.1 - Eau potable :
La conduite principale d'amenée d'eau potable doit pouvoir desservir la totalité de la zone. Toute construction doit être raccordée de façon directe ou indirecte à cette conduite principale. La canalisation sera de diamètre 100 mm sous la plate-forme des voiries principales.

4.2 - Assainissement :
L'assainissement général de la zone sera assuré par un réseau de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales) dont les caractéristiques seront adaptées à l'étendue de ladite zone.
Toute construction doit évacuer séparément ses eaux usées et ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau général.
Pour les eaux usées, le raccordement sera prévu sur le collecteur longeant le secteur côté Ouest. Pour les eaux pluviales, le déversement sera prévu dans le Torrent du Foron, en respectant les règles imposées par la Loi sur l'eau et ses décrets d'application.

4.3 - Électricité et téléphone :
L'alimentation générale de la zone sera assurée par des réseaux d'électricité et de téléphone de capacité suffisante réalisés dans des canalisations souterraines aux conditions imposées par les services gestionnaires notamment EDF et France Télécom.
Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les raccordements aux réseaux généraux de l'électricité et du téléphone seront enterrés.

4.4 - Éclairage public :
L'éclairage de la voirie interne de desserte de la zone est obligatoire.
Le câblage sera placé dans une canalisation souterraine, un dispositif assurant sur l'ensemble des voies un éclairement minimum de 20 lux.

Article AUd 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les Cliaoués

6.1 - Implantation par rapport à la RN 205

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions en bordure de RD1205 seront implantées en retrait d'au moins 25 m de l'axe de cette route.

6.2 - Implantation par rapport à l'avenue du Crozet

Les constructions en bordure de l'avenue du Crozet seront implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la piste cyclable.

Le Prafait

6.1 - Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites des voies internes.

De même, elles devront être implantées en retrait d'au moins 4,00 mètres par rapport aux limites de la Rue des Printemps.

Toute construction est interdite dans une zone non aedificandi (ou zone d'inconstructibilité) d'une largeur de 30 mètres par rapport à la limite cadastrale du Foron.

6.2- Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

Pour le secteur du Prafait n°3 au plan de mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les terrains sont inconstructibles sur une largeur de 30,00 mètres à partir de l'axe de la bretelle d'autoroute.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Article AUd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

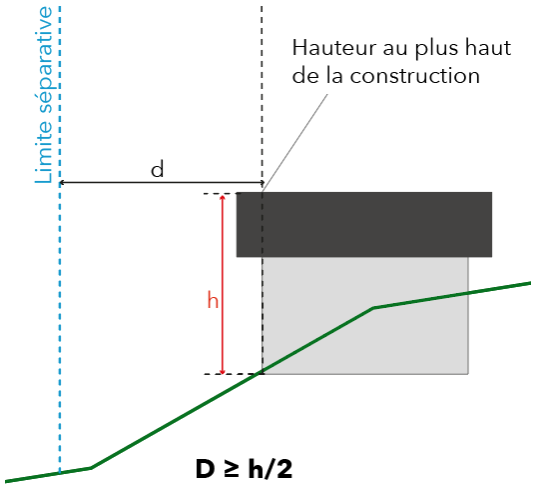

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- ~~dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives~~
- en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article AUd 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article AUd 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article AUd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les Cliaoués / Le Prafait
La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.

Article AUd 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Implantation des constructions
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

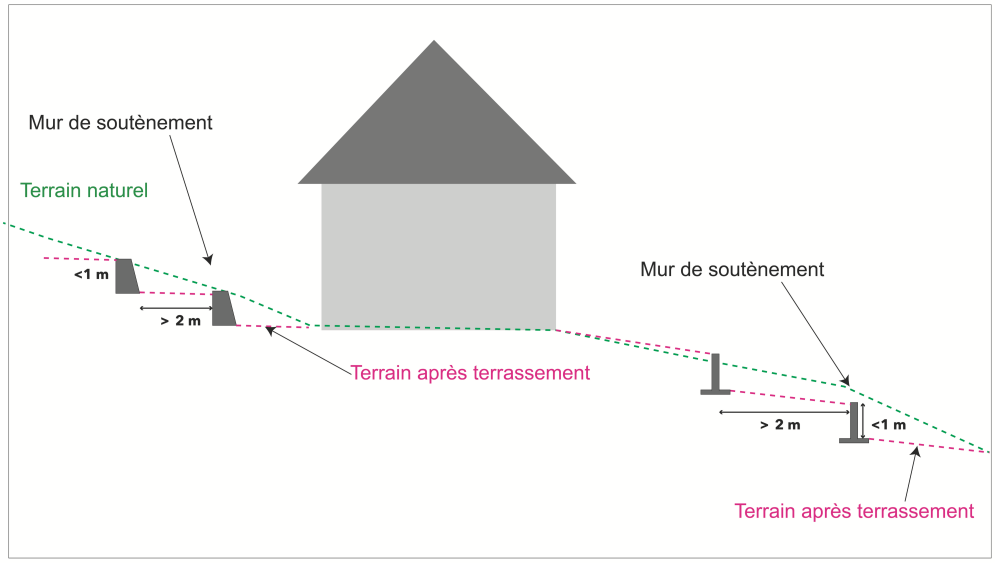

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

<u>Les Cliaoués</u>

11.1 - Règle générale

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 - Matériaux

Les matériaux tels que agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ... devront recouverts d'un enduit.
Seul est autorisé l'emploi à nu de pierre dont la couleur est proche de celles de la région. Les joints de mur ne doivent en aucun cas être colorés.
Pour les murs, en dehors des tons naturels des matériaux, il ne sera autorisé qu'une autre couleur claire suivant les teintes de la palette déposée en mairie.
Pour les menuiseries et serrureries, en dehors des tons naturels des matériaux, il ne sera autorisé que deux couleurs.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

11.3 - Balcons - Loggias

Les gardes corps des balcons, terrasses, loggias, montées d'escaliers devront être de conception simple.

11.4 - Toitures

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions annexes (celliers, garages,...).
Seules sont autorisées les toitures présentant deux ou plusieurs pans avec pente comprise entre 25 et 50%.
L'emploi de tôle, de bac acier ou de fibro-ciment est interdit en couverture. Les couvertures devront être en tuiles d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie.

11.5 - Clôtures
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Elles devront être implantées sur les limites.
D'une hauteur ne dépassant pas 1,80 m, elles seront constituées d'un mur bahut de 60cm et d'une clôture rigide de couleur grise de préférence doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,50 m.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

11.7 - Mouvements de sol concernant les abords des maisons
La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1 m, la terre étant régalée en pente douce. Cette disposition ne s'applique pas à la rampe éventuelle de garage.
La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.
Les talus devront être plantés.

11.8 - Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
L'axe de faîtage principal des constructions devra être parallèle à l'axe de la RD1205 pour les constructions en première ligne à partir de la limite de la bande d'inconstructibilité.
Les installations techniques diverses liées aux constructions devront être masquées en façade de la limite de la bande d'inconstructibilité soit par des écrans architecturaux soit par des écrans de verdure.
Pour toutes les constructions en 1ère ligne à partir de la limite de la bande d'inconstructibilité les façades côté RD1205 devront être d'une teinte unique et identique imposée par la commune.

<u>Le Prafait</u>
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1 - Les façades
Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

11.2 - Les toitures
Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.
Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

11.3 - Les clôtures
La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article AUd 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.
Si l'application de ce calcul pour le nombre global de stationnement conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.
La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X 5,00 mètres soit 12,50 m^2.

Les Cliaoués

12.1- afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions en dehors des voies publiques, il est exigé 2 places de stationnement par logement, le garage couvert n'étant pas compté pour un emplacement.

12.1 - des emplacements de stationnement réservés aux visiteurs seront réalisés avec parcimonie le long des voies publiques à raison d'un emplacement pour 5 logements au minimum.

12.3 - dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :
En limite de la bande d'inconstructibilité le long de la RD1205, les aires de stationnement devront comprendre au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement de surface.

Le Prafait

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les stationnements, hors garage, seront établis hors clôture et portail.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante à destination :

- d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégrée à la construction.
- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.

  Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.
  En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la SP des bâtiments affectés aux commerces.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m² de SP pour les constructions à usage d'activité économique.
- Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, il sera exigé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher (SP). En tout état de cause, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements de plus : En plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'équipements publics, le nombre de places de stationnement, évalué en tenant compte le cas échéant des emplacements publics situés à proximité, devra satisfaire au besoin de la construction.
La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle, la construction est le plus directement assimilable.
En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dm1s son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Article AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Pour toute opération conduisant à la ~~création~~ construction d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (hors périmètre d'ORT). Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre.
Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle ci-avant, les évolutions listées ci-après sont admises à condition de maintenir le pourcentage d'espaces verts existant :

- la démolition-reconstruction représentant au maximum l'emprise au sol du bâtiment démoli ;
- le changement de destination vers la sous-destination « logement » ;
- la création de logements dans volume existant sans extension volumétrique ;
- la réhabilitation et rénovation des constructions existantes.

Les Cliaoués

13.1 - chaque lot devra comporter au minimum un arbre à moyen ou grand développement par tranche de 100 m^2 de terrain.
13.2- l'espace disponible hors emprise du bâtiment, de l'accès, des stationnements et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle, devra être planté et engazonné.
13.3 - Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans la bande d'inconstructibilité un rideau d'arbres de haute tige sera mis en œuvre.
13.4 - des dispositions devront être prises pour préserver au maximum la zone humide existante et compenser sa réduction le cas échéant. Toute réduction de la zone humide expertisée devra être compensée en priorité dans la zone UDs voisine, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UDs.
13.5 - Au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables
13.6 - Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Le Prafait

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.
Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUd 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cliaoués :

Le projet intègrera les prescriptions suivantes :

- Obligation de raccordement des constructions au réseau de chaleur intercommunal
- Obligation de préservation de la zone humide, ou compensation des surfaces détruites, le cas échéant.

ARTICLE AUd 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUx

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

Article AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'habitation.
- agricole.
- de commerces

Les installations classées :

- de carrière.

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains de camping et de caravanes

Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- les exhaussements et affouillements des sols.

De plus, dans le secteur AUXa, sont interdits :

- les commerces
- les exhaussements et affouillement des sols réalisés après la construction

Article AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation

- l'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.
- **Dans le secteur AUxa,** il conviendra de se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone

- elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
  - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité
  - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 70 m^2 de surface de plancher.
  - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.
  - il n'est admis qu'un logement par bâtiment d'activité

Les murs :

- **les murs de plus de 2 mètres de haut** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :

- **la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis dans un délai de 4 ans** à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

De plus, dans le secteur AUxa, sont admises :

- **les constructions annexes,** indépendantes et non accolées, si elles sont nécessaires à l'activité avec une hauteur maximale de 3,50m et avec un recul de 1m par rapport à la limite de propriété.
- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des secteurs boisés à préserver, sont uniquement admis :

- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...) ;
- les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- les aménagements de mode actifs.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article AUx 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.
L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Dans le secteur 1AUXa, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons et cycles, dimensionné selon les normes en vigueur, avec une largeur minimum de 1,50 m.

Article AUx 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
Tout forage et prise d'eau autonome sont interdits sans autorisation spéciale du service de contrôle.

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.
En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

b/ Eaux pluviales

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

Dans le secteur 1AUXa :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maitrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux pluviales et aux eaux résiduaires telles due les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

Article AUx 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies.
Le quai de déchargement aura un recul de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics et aux annexes fonctionnelles des habitations dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres en tout point de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

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

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Pour la zone AUX, hors secteur AUXa :

- Les constructions doivent être implantées avec au minimum 3 m de recul par rapport à la limite séparative.
- Toutefois les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie doivent être implantés à 10 m des limites séparatives.

Pour le secteur AUXa :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (y compris les parties enterrées) au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

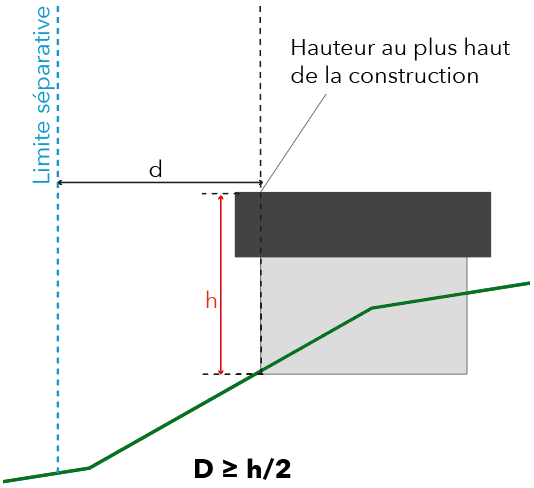

Schéma illustratif de la règle D > ou = H/2

- Pour les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie, les constructions doivent être implantés à 10 m des limites séparatives ;
- Le recul de la construction par rapport aux zones UA et UB existantes sera porté à 5m sans dérogation possible. Les annexes, éléments techniques etc.... ne seront pas acceptés dans le prospect de 5m.
- Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- ~~dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives~~
- en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Cas des murs de soutènement : Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la topographie naturelle du terrain pour la réalisation du projet, peuvent être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. La bande de recul de 2 mètres doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Article AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur AUXa : La hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec les constructions avoisinantes dans le cadre desquelles elle s'intègre ; en outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au bas de l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres.

Article AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doivent pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent…).
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

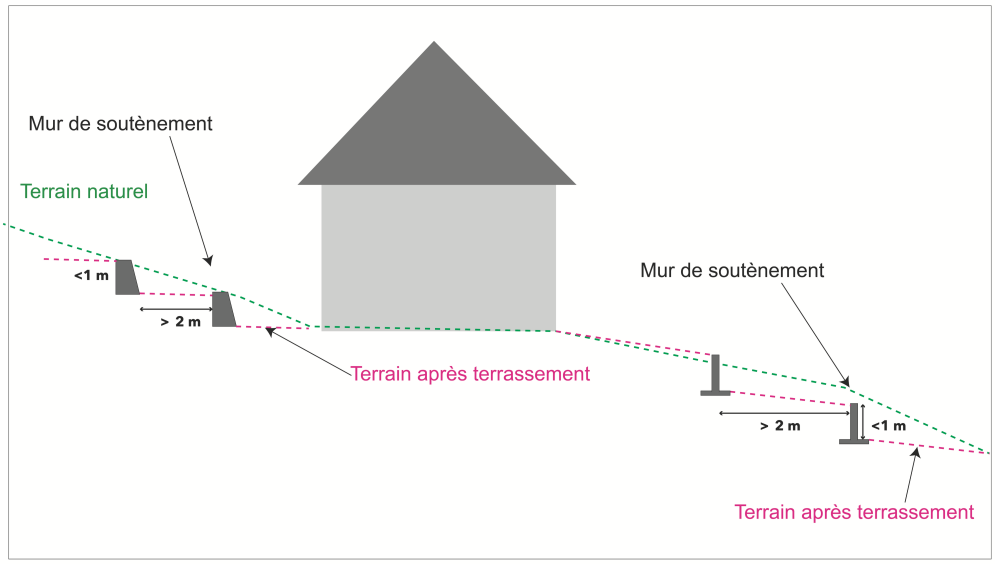

Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

<u>Dans le secteur AUXa :</u> Les toitures seront plates et partiellement végétalisées.

Dans les cas d'utilisation de matériaux ayant l'aspect de la tôle, ceux-ci devront être pré-peints ou pré-laqués.
Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.
Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.
Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages rigides ou clôtures pleines si elles sont en harmonie avec la construction,-d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres. Elles seront doublées d'une haie vive ou recouvertes de plantes grimpantes sur la partie limitrophe au domaine public.
Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.
Les portails seront en harmonie avec la clôture réalisée et avec la construction.
Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies…) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques
<u>En toiture :</u>

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article AUx 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.
Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.

Dans la zone AUx, hors secteur AUXa : L'aire de stationnement devra être au moins égale à la moitié de la surface de plancher de la construction pour les constructions admises dans la zone à l'exception des constructions à usage d'hôtel et de salles de restaurant pour lesquelles 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle seront exigées.

Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les aires de stationnement pourront être entourées d'écrans de verdure de manière à masquer la vue des véhicules.

Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Article AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain. Dans le secteur AUXa, cette exigence est limitée à 10% de la surface du terrain.
En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.
Dans le secteur AUXa, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les aires de stationnement pourront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement et rassemblés en bosquets.

Les plantations de haies vives le long des limites du terrain pourront reprendre les caractéristiques des haies bocagères traditionnelles composées d'essences diverses et de petite hauteur telles le laurier-tin, le viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ...
Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUx 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE AUx 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

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

Article N 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme ou une déclaration de travaux et ne figurant pas à l'article N 2 sont interdites.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des zones humides</u> :

- **sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage

- d'équipements publics de superstructures ou d'infrastructures indispensables.

Secteur Nc

- L'extraction des éboulis de calcaire est autorisée sous condition d'autorisation d'exploitation et de respect de la réglementation en vigueur.
- Les coupes et abattages d'arbres à condition d'être nécessaire à l'extraction d'éboulis.
- Les défrichements à condition d'être nécessaire à l'extraction d'éboulis.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation des éboulis.
- Les infrastructures dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation des éboulis.

Secteur Nh

- Les petits équipements à condition que les travaux visent à conforter la fonction de zone humide du site.

Secteur Nczh

- La réalisation d'aménagement (création de plan d'eau, aménagements paysagers,...) visant à la compensation de la zone humide détruite dans le cadre de l'urbanisation de la zone UDs et de la partie sud de la zone AUd.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au <u>titre des zones humides</u> :

- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées de humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-

dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article N 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

Sans objet.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N 13- Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

LEXIQUE

Annexe
Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.
La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.
Les vérandas et sas d'entées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre
Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne
Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne
Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressource des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne
Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement
Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.
Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.