



MODIFICATION N°6 DU PLU DE SCIONZIER

2 - RÈGLEMENT ÉCRIT Extrait pour les zones UD, AUd et N

Dossier pour cas par cas, notification et enquête publique



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 UD 2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 2

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 4

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 9

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUD 11

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 11

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 12

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 19

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N..... 21

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 21

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 21

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 22

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

La **zone UD** comprend :

- un **secteur UD**, 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 UD uniquement

Le lotissement à usage :

- d'activité.

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 titre des zones humides :

- **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.

De plus, dans le secteur UD, 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 m² 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 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 de humide 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'avèreraient 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 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

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. 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 de faire aisément un demi-tour ; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

Tout débouché nouveau est interdit sur la **RN205 RD1205**.

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.

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 UD5 :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise 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.

4.3. Réseaux cablés

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 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.

Les constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), doivent respecter les reculs suivants ; distance. mesurée ~~à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade~~ **au nu du mur**

en tous points du bâtiment :

- 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. 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 mètres ~~au~~ **faîtage-en tout point de la toiture.**

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 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.

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée ~~à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade~~ **au nu du mur en tous points du bâtiment.**

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

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

~~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 mètres au faîtage.~~

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 mètres au faîtage.
- 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

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.

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, 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 et d'entrepôt, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres.

Dans le secteur UD_s, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au faîtage, 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.

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 toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.

Dans la zone UD, sauf UD_s : Les toitures auront 2 pans minimum affecté d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

Dans le secteur UD_s : les toitures terrasses ou à un pan peuvent être admises.

Les clôtures

Dans la zone UD, sauf UD_s :

- Les clôtures d'une hauteur de 1,50 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. 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.

- Les clôtures des établissements artisanaux, industriels et d'entreposage existants pourront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

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 réduite 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 m².

De plus dans la zone UD, hors secteur UD :

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20 m² de SP
- 1,5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m² de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m² de SP
- 2,5 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m² de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

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 : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m² et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m².

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la ~~CDEC~~ 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 et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP(,,).

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,

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 devront être aménagés en espaces verts pour au moins 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 UD_s, 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, ~~le buddleia~~, ...

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 UD_s, 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 UD_s.

Toute réduction de la zone humide expertisée devra être compensée en priorité dans la zone UD_s, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UD_s.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,25 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Sans objet.

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

Dans le secteur UD~~s~~, le projet intégrera 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 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.

Le lotissement à usage :

- d'activité.

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 d'aménagement concerté des Cliaoués~~

~~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,~~

- ~~• respecte le schéma de principe d'aménagement de la ZAC,~~

- ~~• 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.~~

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

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. 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.

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.

Eaux usées :

~~Le raccordement au réseau public est obligatoire.~~

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

Eaux pluviales :

~~Elles doivent être reçues dans le réseau public.~~

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise 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.

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 éclairage 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

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 ~~RN205~~ 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.

~~**6.3 - Implantation par rapport aux voies internes de la ZAC des Cliaoués**~~

~~Les constructions le long des voies internes de la ZAC des Cliaoués seront implantées en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement de ces voies.~~

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.

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.

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.

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 4 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée ~~à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade~~ **au nu du mur en tous points du bâtiment.**

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

Les constructions annexes, indépendantes des autres bâtiments, dont la hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage peuvent être construites ~~jusqu'en limite de parcelle~~ jusqu'à 1 m de la limite de parcelle, ~~à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.~~

~~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 mètres au faîtage.~~

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 mètres au faîtage.
- 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

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

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 7 mètres.

Le Prafait

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 7 mètres.

Article AUD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les Cliaoués

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.

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

Elles devront être implantées sur les limites.

D'une hauteur ne dépassant pas 1,50 m, elles seront constituées ~~d'un grillage plastifié vert (avec ou sans une amorce de murette ne dépassant pas 10 cm de hauteur)~~ d'un mur bahut de 60cm et d'une clôture rigide de couleur grise de préférence doublé ~~obligatoirement~~ d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,50 m.

~~11.6 - Niveau de rez-de-chaussée~~

~~Le niveau de rez-de-chaussée devra être inférieur ou égal à 0,80 m par rapport au niveau fini de la chaussée desservant le lot.~~

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 ~~RN205~~ 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 1^{ère} ligne à partir de la limite de la bande d'inconstructibilité les façades côté ~~RN205~~ RD1205 devront être d'une teinte unique et identique imposée par la commune.

Le Prafait

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.

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

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 m maximum pourront être constituées 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. 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.

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 m².

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 **RN205 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.

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions 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.
- de commerce : l'aire de stationnement doit représenter au minimum 50 % de la surface de vente pour des surfaces égales et inférieures à 50 m² et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m².

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 et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.(...)

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.

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

Les Cliaoués

13.1 - chaque lot devra comporter au minimum un arbre à moyen ou grand développement par tranche de 100 m² 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 UD voisine, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UD.

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.

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 pourront être plantées à raison d'un arbre 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 viome-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, ~~le buddleia~~, ...

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,25 ; pour toutes les autres constructions, le COS n'est pas réglementé.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Sans objet.

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

Cliaoués :

Le projet intégrera 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 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.

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 UD et de la partie sud de la zone AUd

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.