

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE SAINT CERGUES

4 - RÈGLEMENT

CAS PAR CAS
NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES
MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Préalable :

- **Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).**
- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'urbanisme).**

ZONES URBAINES

Ua : Zone d'urbanisation dense **p3**

- **Ua1** : secteur admettant une densité plus forte.
- **Ua2** : secteur admettant une densité plus horizontale.

Ub : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter **p16**

- **Ubc** : secteur admettant aussi les commerces

Uc : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire **p28**

- **Ucg** : secteur concerné par les zones de danger de la canalisation de gaz
- **Ucn** : secteur admettant une urbanisation à l'intérieur des limites claires d'urbanisation

Uh : Zone de hameaux traditionnels **p41**

Up : Zone bâtie des coteaux à forte sensibilité paysagère **p53**

Ur : Zone à vocation mixte habitat/commerces/équipements **p64**

- **Ur1** : secteur admettant une densité plus forte.
- **Ur2** : secteur admettant une densité plus horizontale.

Ue : Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif **p77**

- **Ues** : secteur dédié à l'institut médico-éducatif.

Ux : Zone à vocation d'activités économiques **p86**

- **Uxa** : secteur à vocation artisanale uniquement
- **Uxb** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement
- **Uxc**, secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants)

Uz : Zone dédiée aux infrastructures routières et ferroviaires **p95**

ZONES A URBANISER

1AU(i): Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent **p101**

ZONES AGRICOLES

A : Zone agricole **p109**

- **Aa** : secteur d'alpage
- **Ae** : secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère.
- **Agv** : secteur de taille et capacité d'accueil limitées dédié aux terrains familiaux privés des gens du voyage
- **As** : secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles
- **Ax** : secteur de taille et capacité d'accueil limitées permettant l'évolution des activités isolées existantes

ZONES NATURELLES

N : Zone naturelle **p120**

- **Nc** : secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés
- **Ne** : secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipement d'infrastructures.
- **Ngv** : secteur de taille et capacité d'accueil limitées dédié aux terrains familiaux privés des gens du voyage
- **Nla** : secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds
- **Nm** : secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes
- **Np** : secteur de protection et de mise en valeur du Château de Neydens
- **Ns** : secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles

Annexes :

Lexique **p131**

Reculs/cours d'eau **p136**

Nuancier communal **p137**

Nota : les schémas illustratifs des règles sont indiqués à titre indicatif (non opposables).

Caractère de la zone :

Cette zone identifie les secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, des commerces et de bureaux.

Elle se compose de ~~deux~~ trois secteurs spécifiques :

- **Le secteur Uxa**, secteur à vocation artisanale uniquement.
- **Le secteur Uxb**, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement.
- **Le secteur Uxc**, secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles admises à l'article 2 sous conditions.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2-0 - RAPPELS

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans les dix ans suivant la destruction ou la démolition, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Un permis de démolir est exigé pour les démolitions, dans l'ensemble de la zone.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de rester compatible avec vocation principale de la zone.

- L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, l'aménagement des constructions existantes non autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement à condition de faire l'objet d'un traitement paysager et si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.
- La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des **bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19** du Code de l'urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- Les modifications des **éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L151-19** sur les plans graphiques feront l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.
- Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.
- Dans les **secteurs soumis à risques naturels** (secteurs concernés par les PPR-plans de prévention des risques) et **repérés au titre de l'article R123-11-b** du Code de l'urbanisme, il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

<u>Complémentaire pour le secteur Uxa uniquement, sont admis :</u>	➤ Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités artisanales et/ou d'entrepôts
<u>Complémentaire pour le secteur Uxb uniquement, sont admis :</u>	➤ Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités artisanales, d'entrepôts, de commerces ou d'hébergement hôtelier. ➤ Les commerces ne sont admis que dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - s'ils sont liés aux activités artisanales implantées dans la zone; - s'ils sont liés à l'équipement de la maison; - s'il s'agit de restaurant; - et en tout état de cause, leur surface de vente doit être inférieure à 300 m².

<p><u>Complémentairement pour le secteur Uxc uniquement, sont admis :</u></p>	<p>➤ Les constructions et installations liées et nécessaires à des activités artisanales,et/ou à la fonction d'entrepôts.</p> <p>➤ Les évolutions des constructions existantes à usage de commerces ou d'hébergement hôtelier, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagement des constructions existantes, dans le volume bâti - extension des constructions existantes dans la limite d'une extension correspondant à 20% de la surface de plancher initiale. - changement de destination vers les destinations autorisées dans la zone ; le changement de destination d'hébergement hôtelier vers commerce, et réciproquement, est interdit. - Les commerces existants ne peuvent développer que les activités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o commerces liés aux activités artisanales implantées dans la zone o commerces liés à l'équipement de la maison o et en tout état de cause, leur surface de vente doit être inférieure à 300 m². <p>➤ Le changement de destination de construction à vocation artisanale vers la destination commerces ou d'hébergement hôtelier est interdit.</p>
--	--

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Déplacement des règles suivantes en début d'article Ux3:

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé, y compris la sortie de zones de stationnement (garage, abri, aire de stationnement), à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement. Sauf disposition particulière prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il n'est admis d'une seule sortie sur voie publique par tènement bâti.

Dans les secteurs UXb et UXc, s'agissant de l'entrée principale de la commune de St Cergues, et pour des raisons de sécurité publique, aucun accès nouveau ne peut être admis directement sur la route des Vouards.

De plus, dans le secteur UXc, dans le cadre de création ou aménagement de surface de plancher, aucune sortie ne sera admise sur la route des Vouards pour les constructions à destination de commerce et d'hébergement hôtelier, pour des raisons de sécurité publique.

Tout projet devra démontrer la prise en compte de la sécurité routière, notamment la capacité à organiser la desserte du tènement (pour la clientèle et les livraisons), la gestion des flux engendrés par l'activité (sans créer de gêne à la circulation publique) et les problématiques de stationnement .

Voies existantes

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Voies nouvelles

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et leur emprise à 5,5 m. Les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Déplacement des règles suivantes en début d'article Ux3:

~~Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.~~

~~En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé, y compris la sortie de zones de stationnement (garage, abri, aire de stationnement), à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 8 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement. Sauf disposition particulière prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, il n'est admis d'une seule sortie sur voie publique par tènement bâti.~~

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En tout état de cause, il conviendra de se référer complémentirement aux annexes sanitaires et aux fiches techniques correspondantes.

4-1 - EAU POTABLE

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

4-2 - ASSAINISSEMENT

➤ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément du public, et occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

➤ Eaux pluviales

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.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le milieu naturel, vers un exutoire adapté. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

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.

Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être raccordées au milieu naturel après neutralisation des produits de traitement et de la température.

De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

4-3 - ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.

Les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être enterrés.

4-4 - ORDURES MENAGERES

En tout état de cause, il conviendra de se référer au règlement intercommunal en vigueur de collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo.

➤ Collecte

la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'il existe, est obligatoire et devra être facilement accessible aux véhicules de collecte depuis le domaine public.

Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire de collecte sera couverte et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

La réalisation d'une aire pour containers pourra être exigée selon les besoins identifiés par le service gestionnaire (Communauté d'Agglomération Annemasse Agglo).

➤ Stockage

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur de la propriété conformément aux règles d'hygiène **pour toute opération inférieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.**

Les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis conformes aux règles d'hygiène **pour toute opération supérieure à 500 m² de surface de plancher.**

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

6-0 - GENERALITES

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

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement lorsque des plans d'alignement ont été approuvés.

6-1 - REGLE GENERALE

Hors agglomération, les constructions doivent respecter le recul minimum suivant :

Le long de la RD 1206 et de la RD 903 :

- Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- Autres constructions : 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 15 et RD 1 :

- 18 m par rapport à l'axe de la voie.

En agglomération, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite **d'emprise publique et des voies** 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 m**.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, agrandissements et surélévations des constructions existantes ne respectant pas la règle à condition que l'opération vise à ne pas diminuer un recul existant. Si le recul existant est plus important que la règle, le projet d'agrandissement respecté la règle présentée ci-avant.

6-2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation en jusqu'en limite d'emprise est admise dans les cas suivants :
 - Les annexes non accolées à une construction principale, si la longueur cumulée de façades bordant la/les limites d'emprise publique ne dépasse pas 12m à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
 - Les annexes accolées à une construction principale, d'une emprise au sol totale inférieure à 2 m², à compter de la date d'approbation du PLU.
- En cas d'alignement des constructions existantes sur le même tènement ou sur les tènements limitrophes, les constructions nouvelles peuvent être édifiées dans l'alignement.
- Les constructions, ouvrages techniques et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.
- 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...).

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être **au moins égale à 4 m.**

7-2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.
- 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...), excepté pour les constructions mitoyennes.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des bâtiments est limitée à 0,50 de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-0 - GENERALITES

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.

10-1 - REGLE GENERALE

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser **13 m au faitage ou à l'acrotère.**

10-2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les **annexes non accolées**, la hauteur totale mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne devra pas excéder **4 m au faitage** et **3 m à l'acrotère.**
- Pour les extensions limitées, cette règle pourra être adaptée afin de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant, dans le cas où sa hauteur est supérieure à 13 m au faitage, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- En cas de réhabilitation, la hauteur maximale peut rester celle du volume initial.
- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, est possible nonobstant les dispositions ci-dessous. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

L'usage des couleurs devra être conforme au nuancier communal annexé au présent règlement.

11-2 - TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

Sur les façades, il ne sera pas fait usage de plus de deux matériaux principaux par bâtiment.

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente qui ne sera pas supérieure à 45%. Toutefois, sont aussi autorisés :

- Les toitures à un pan seront aussi autorisées à condition que la pente du toit soit inférieure à 10%.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non.

Les toitures (hors toitures terrasses) devront présenter un aspect « tuiles » ou un aspect « bacs acier » de couleur grise.

Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés à la toiture sont autorisés. Dans le cas de toiture terrasses, ces panneaux peuvent être posés « orientés » vers le soleil.

Les blocs de climatisation doivent être intégrés à la toiture.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux postes de distribution publique d'électricité.

11-3 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur totale de 2 m maximum, sont constituées par du grillage soudé comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

Les grillages pourront être doublés par des haies constituées d'essences locales (charmilles, noisetiers, ...).

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-0 - GENERALITES

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

Toute surface commencée est une surface due.

12-1 - REGLE GENERALE

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

➤ Pour les hébergements hôteliers :

- **Pour les constructions à usage d'hôtel, d'hôtel-restaurant:** 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant et de bar et 1 place de stationnement pour 6 m² de salle de conférence ou salle de réunion.
- **Pour les constructions à usage de restaurant et/ou de bar :** 1 place de stationnement pour 6 m² de salle de restaurant et/ou de bar.

➤ Pour les constructions à usage de bureau : 2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

➤ Pour les constructions à usage de commerce : 2 places de stationnement par local avec un minimum de 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

➤ Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

➤ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

➤ Vélos : Pour toute construction de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure.

12-2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est demandé une simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, à feuilles caduques.

En limite d'emprise publique et en limite séparative privée, les haies végétales doivent être vives et constituées d'espèces locales variées (charmilles, noisetiers, ...) et ne pas ceinturer la parcelle de manière uniforme. En limite de voie publique, la hauteur des haies peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

ZONE UX : Zone à vocation d'activités économiques

Des écrans de verdure, composés d'arbres d'essences locales, à feuilles caduques, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations, admises dans la zone.

Pour toute construction ou installation, 15% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts (espaces engazonnés, bosquets d'arbustes, arbres de haute tige ...), dont minimum la moitié d'un seul tenant. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Les haies et secteurs boisés qui figurent sur le plan et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservées.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas de changement de destination de construction et/ou dans le cas de réhabilitation ou rénovation globale de constructions existantes, il est recommandé que la construction respecte la RT2012.

ARTICLE Ux 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.