

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

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

### **Article UA 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'industrie.
- d'entrepôt.
- 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 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**

- 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 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 de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

### **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.

#### **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 raccordés 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.**

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 :

- 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.

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.

### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

### **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**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, 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.

## **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.

### **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **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.

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

## **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:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Article UA 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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

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

#### **Article UB 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

##### **Les constructions à usage :**

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

##### **Le lotissement à usage :**

- d'activité.

##### **Les installations classées :**

- d'industrie.
- de carrière.

##### **Les caravanes isolées**

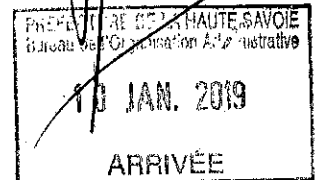
##### **Le camping hors des terrains aménagés**

##### **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.

*Vu pour être annexé à la délibération  
du 19 décembre 2018 approuvant la  
modification n° 4 du PLU  
le maire  
Maurice GRADEL*



#### **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.

## · MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SCIONZIER

### **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 25% 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.

### **Constructions annexes non accolées**

- Les constructions et installations annexes non accolées aux constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal (non compris les piscines) et dans la mesure où il s'agit de : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher et local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

## **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.

Il ne sera accepté qu'un seul nouvel accès pour la totalité d'une unité foncière.

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 m dans le cas où elles desservent un ensemble de plus de trois logements.

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SCIONZIER

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 RN 205.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **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 raccordés 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.**

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 :

- 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 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 dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Pour les annexes fonctionnelles des habitations, un recul de 1 m devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m de longueur cumulée de façades mitoyennes.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis valant division, la règle d'implantation ci-dessus s'applique lot par lot.

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 3,50 mètres au faîtage peuvent être construites à 1 mètre de la limite de parcelle, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m de longueur cumulée de façades mitoyennes.

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 3,50 mètres au faîtage.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres.

### **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 situés 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 ou 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 UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, 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.

La hauteur des annexes non accolées, ainsi que des ouvrages techniques sera limitée à 3,50 mètres au faitage.

### **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.

#### **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

#### **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.

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

### **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:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>

Pour le calcul du nombre de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m<sup>2</sup> par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SP.

Dans le cas de logements locatifs financés par les prêts aidés de l'Etat, il est exigé 1,5 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 devront être aménagés en espaces verts pour au moins 20 % de la surface du terrain déduite des aires de stationnement de surface et des voies d'accès aux constructions

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UB14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

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

### **Article UC 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

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

### **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 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 de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 14 mètres.

### **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.

#### 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.**

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 :

- 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.

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

### **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 UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, 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.

## **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.

### **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **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.

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

## **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:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.



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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Article UC 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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UC14 - Coefficient d'occupation des sols**

Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,60 ; 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.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD**

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

### **Article UD 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- 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 UD 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**

- 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 RN 205.

### **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 raccordés 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 UD 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

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 :

- 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.

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

## **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**

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.

## **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affecté d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **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.

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.

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 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD14 - Coefficient d'occupation des sols**

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.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE**

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

### **Article UE 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'hébergement hôtelier.
- de commerce et d'artisanat.
- de bureaux et de services.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de stationnement.
- agricole.

#### **Le lotissement à usage :**

- d'habitation.
- d'activité.

#### **Les installations classées**

#### **Les caravanes isolées**

#### **Le camping en dehors des terrains aménagés**

#### **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

#### **Les installations et travaux divers :**

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

### **Article UE 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'habitation 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 et nécessaire aux équipements existants ou à créer dans la zone.
- les exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

**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****Article UE 3 - Accès et voirie**

Tout débouché nouveau est interdit sur la RN 205.  
Sans objet.

**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 de 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**

Sans objet.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI**

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

### **Article UI 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'hébergement hôtelier.
- de commerce.
- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- de stationnement.
- agricole.

#### **Le lotissement à usage :**

- d'habitation.
- d'activité.

#### **Les installations classées**

#### **Les caravanes isolées**

#### **Le camping en dehors des terrains aménagés**

#### **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

#### **Les installations et travaux divers :**

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

### **Article UI 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 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 exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux constructions admises.

### **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 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 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.

##### 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 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 ».

##### 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 UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, y compris les annexes fonctionnelles des habitations (type garage), 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 Général en périphérie des zones urbanisées.

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.

### **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

### **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, 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.

## **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.

### **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **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.

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

## **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'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 intégrée à la construction.
- de salles de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle.
- de bureaux et de services : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de SP pour les constructions à usage d'activité économique.

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 UI 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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UI14 - Coefficient d'occupation des sols**

Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,18 ; 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.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR**

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

### **Article UR 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de l'activité spécialisée 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 admises sous conditions**

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 ou l'environnement.

#### **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**

### **Article UR 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article UR 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article UR 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Non réglementé.

## **Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de 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 réglementé.

## **Article UR 9 - Emprise au sol**

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

## **Article UR 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **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.

## **Article UR 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules 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**

Sans objet.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UR14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX**

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

### **Article UX 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

#### **Les constructions à usage :**

- d'habitation.
- agricole.

#### **Le lotissement à usage :**

- d'habitation.

#### **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 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'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 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 exhaussements et affouillements des sols des constructions admises dans la zone.

#### **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 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 de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

### **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 raccordés 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 que 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.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

Un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, 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 dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

### **Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des 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 mètres au faîtage.

### **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**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 15 mètres.

### **Article UX 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.

Les constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de l'établissement et ne doit pas présenter de différences architecturales notoires dans le traitement de l'aspect extérieur.  
Dans les cas d'utilisation de tôles, celles-ci devront être prépeintes ou prélaquées.  
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.  
Les portails doivent être de conception architecturée.

## **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.

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<sup>2</sup> 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.

En outre, pour les commerces soumis à CDAC dont la demande de permis de construire a été déposé à compter du 1/1/2016, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne peut excéder 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

De bureaux et de services : Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> 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 et d'entrepôt, il sera exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

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 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, ...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UX14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUb**

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

### **Article AUB 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

**Les constructions à usage :**

- 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 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'ouverture à l'urbanisation**

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<sup>2</sup> de foncier,
- organisant de façon cohérente la zone (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 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 AUb 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 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 raccordés 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 AUb 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

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 :

- 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.

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.

## **Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

## **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 mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, 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.

### **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.

Les toitures auront 2 pans minimum affectés d'une pente comprise entre 40 % et 60 %.

### **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 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:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 20m<sup>2</sup> de SP
- 1.5 place de stationnement pour logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de SP
- 2 places de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SP
- 2.5 places de stationnement par logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de SP
- 3 places de stationnement par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de SP dont une intégrée à la construction, couverte et fermée.

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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Article AUb 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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUb14 - Coefficient d'occupation des sols**

Le COS des constructions à usage d'habitation est limité à 0,40 ; 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.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUd**

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

### **Article AUd 1 - Occupations et utilisation 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 admises sous conditions**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Article AUd 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Les Cliaoués**

- 4.1 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
- 4.2 - Toute construction nouvelle est tenue de se raccorder au réseau de distribution d'eau potable.
- 4.3 - Assainissement en réseau séparatif
  - Eaux usées : le raccordement au réseau public est obligatoire.
  - Eaux pluviales : elles doivent être reçues dans le réseau public.

#### **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 - Electricité 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 - Eclairage 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.**

#### **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 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.



## **Article AUd 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

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.

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.

## **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**

### **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 garde corps des balcons, terrasses, loggias, montées d'escaliers devront être de conception simple.

#### 11.4 - Toitures

Les toitures terrasses sont interdites

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) 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 faitage principal des constructions devra être parallèle à l'axe de la RN205 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<sup>ère</sup> ligne à partir de la limite de la bande d'inconstructibilité les façades côté RN205 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**

### **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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 100 % pour des surfaces de vente supérieures à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDEC, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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

#### **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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUb14 - Coefficient d'occupation des sols**

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.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx**

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

### **Article AUx 1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

**Les constructions à usage :**

- d'habitation.
- agricole.

**Le lotissement à usage :**

- d'habitation.

**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.

### **Article AUx 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'ouverture à l'urbanisation**

- l'urbanisation est soumise à la réalisation des équipements publics d'infrastructures.

**Les constructions à usage**

- d'habitation sont admises 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.

**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 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 de faire aisément un demi-tour; l'aire de retournement aura un diamètre minimum de 16 mètres.

### **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.

##### 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 industrielle 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 que 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 AUx 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites des voies ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade :

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.

### **Article AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines**

Les constructions doivent être implantées avec au minimum 5 m de recul par rapport à la limite séparative ; distance mesurée à l'aplomb de la partie la plus avancée du mur de façade, à l'exception des 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 mètres au faîtage.

### **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**

La hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ne peut excéder 15 mètres.

### **Article AUx 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.

Dans le cas d'utilisation de tôles, celles-ci devront être prépeintes ou prélaquées.

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.

Les portails doivent être de conception architecturée.

## **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.

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<sup>2</sup> de salle seront exigées.

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

## **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.

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 viorne-orbier, le merisier, le sureau, l'aubépine, le cornouiller, le lilas, le buddleia, ...

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUx14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# **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.

## **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.