

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 m² de foncier,
- respecte le schéma de principe d'aménagement de la ZAC,
- respecte les dispositions prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et que les équipements de viabilisation du site sont réalisés.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Prafait

L'urbanisation est possible dès lors qu'un projet de viabilisation et d'aménagement d'ensemble :

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

Condition spécifique

- En cas de réalisation de toute opération d'habitat collectif comportant 10 logements ou plus, un pourcentage obligatoire de 20% de logements sociaux locatifs (type PLUS) ou accession sociale (type PSLA) devra être respecté. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Article AUd 3 - Accès et voirie

Les Cliaoués

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

Le Prafait

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

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 gardes 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^{ère} 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 constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

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

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

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

Par ailleurs, en cas de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.(...)

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

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

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

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

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

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

Les Cliaoués

13.1 - chaque lot devra comporter au minimum un arbre à moyen ou grand développement par tranche de 100 m² de terrain.

13.2 - l'espace disponible hors emprise du bâtiment, de l'accès, des stationnements et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle, devra être planté et engazonné.

13.3 - Dispositions propres à la mise en œuvre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans la bande d'inconstructibilité un rideau d'arbres de haute tige sera mis en œuvre

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.