

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone Ud

Caractère de la zone (cf rapport de présentation partie justification des choix)

La zone UD correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet l'urbanisation, la réalisation de constructions à usage résidentiel sous forme d'habitat diffus de densité faible, ainsi que les équipements publics.

Risques naturels :

Pour les secteurs concernés par les risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature des risques, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Des recommandations concernant la constructibilité sont énoncées dans la carte des aléas et le cahier de prescriptions spéciales annexés à titre informatif (pièce n°6 du dossier de PLU)

Protection de captage :

Un indice "pi, pr, pe" repère le périmètre où sont édictées des mesures de protection du captage; celles-ci sont détaillées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document. En l'absence de la D.U.P. de cet ouvrage de captage, les prescriptions édictées par l'hydrogéologue agréé s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Se reporter aux documents annexés au présent document.

Canalisation de transport de gaz naturel haute pression

La présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression entraîne la limitation des occupations et utilisation du sol. Les dispositions particulières sont énoncées aux articles Ud1 et Ud2.

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

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites :

1. les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
2. les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ;
3. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles.
4. le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
5. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;

a – Prise en compte des risques naturels

- dans la zone Ud et la sous-zone Uda soumises à un aléa fort ou moyen de crues rapides ou de crues torrentielles [C3 - T3 - T2] traduits en zonage risque FC, FT1 et FT2 ;

Pour les projets nouveaux sont interdits :

- les ouvrages neufs (construction, aménagement, camping, installation, clôture ...) ;

- toute extension de bâtiment existant ;

Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;

- toute réalisation de travaux.

La réalisation d'ERP est interdite en zones d'aléas fort et moyen et déconseillée en zone d'aléas faibles.

Les ERP sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque.

Pour les projets existants :

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

b - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression :

Dans les secteurs de dangers significatifs (IRE) :

Informez le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

Dans les secteurs de dangers graves (PEL) :

- la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits ;
- les immeubles de grande hauteur (IGH) et des installations nucléaires de base (INB) sont interdits.

Dans les secteurs de dangers très graves (ELS) :

- la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.
- La mise en place de mesures compensatoires de type physique (c'est-à-dire une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) prévue(s) par un guide professionnelles reconnues) complétées si nécessaire d'autres mesures compensatoires permettant de rendre les scénarios acceptables par réduction de leur probabilité, peut permettre de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5 m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UD1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1. les commerces, s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée des constructions ;
2. les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, dans la limite de 100 m² de Surface de plancher ;
3. les dépôts de matériaux divers, s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

4. les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ;
5. les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc12 ;
6. les annexes situées sur la même parcelle que le bâtiment principal dans la limite de 40 m² de Surface de plancher cumulée après travaux ; les piscines sont autorisées sans limitation de surface.

Dispositions particulières

a - Prise en compte des risques naturels

- dans les zones Ud et les sous-zones Uda soumises à un aléa fort ou moyen de crues rapides ou de crues torrentielles [C3 - T3 - T2] traduit en zonage risque FC, FT1 et FT2 ;

Existant et projets nouveaux :

Pour toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales

- il doit être procédé à la vérification et, si nécessaire, à la modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux. ;

- la protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments doit être assurée par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible.

Pour les projets nouveaux uniquement le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)

Pour les projets existants :

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

Dans les zones Ud soumises à un aléa fort ou moyen de glissement de terrain (G3, G2) traduits en zonage risque FG.

Dans la sous-zone Uda : prise en compte des risques naturels secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d'inondation de pied de versant [I'3 – I'2] traduit en zonage risque FT2.

Existant et projets nouveaux :

Pour toute réalisation de travaux, toute extension de bâtiment existant dans la limite de ce qui est autorisé (cf « Exceptions aux interdictions spéciales

- il doit être procédé à la vérification et, si nécessaire, à la modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux. ;

- la protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments doit être assurée par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1 m environ au-dessus du terrain naturel. Pour l'existant, cette mesure s'appliquera, dans la mesure du possible.

Pour les projets existants :

Le reprofilage du terrain est autorisé sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)

La réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

Exceptions aux interdictions spéciales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

C) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

D) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

b - Dispositions particulières relative à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression :

Dans les secteurs de dangers significatifs (IRE), les secteurs de dangers graves (PEL) et les secteurs de dangers très graves (ELS) :

- pour tout projet d'aménagement ou de construction GRTgaz doit être consulté (Guichet Unique des réseaux, 36 bd de Schweighouse 69530 Brignais)

C - Prise en compte de la protection des captages.

Dans les zones indicées « pe »

- la création de bâtiments liés à une activité agricole ne devra induire ni rejet, ni infiltration d'eaux souillées. Une étude préalable de l'impact sur le point d'eau devra déterminer les aménagements nécessaires au respect de cette prescription ;

- les projets d'activités non soumises à la législation sur les établissements classés ou soumis à cette législation au titre de la déclaration, ne seront autorisés qu'après étude montrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource ;
- les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau devront être étanches. Un test d'étanchéité initial de la partie publique sera réalisé par le maître d'ouvrage du réseau d'assainissement ;
- les stations de relevage ou de refoulement d'eaux usées seront équipées d'un dispositif de télé alarme et, soit d'un trop-plein de sécurité permettant d'évacuer les eaux dans un milieu récepteur sans relation avec les eaux captées, soit d'une bache-tampon capable de stocker une surverse de 48 heures en cas d'arrêt des pompes ;
- les stockages de produits, y compris les stockages temporaires, devront être aménagés de façon à ne pas engendrer de risques d'altération de la qualité des eaux. Les stockages de fuel le à usage familial devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non d'enterrés ;
- l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol ne pourra se faire qu'à une profondeur d'exploitation à plus de 5 m au-dessus du niveau piézométrique maximal de la nappe ;
- sans préjudice des réglementations spécifiques à la gestion des différentes catégories de déchets, les dépôts temporaires ou définitifs de déchets de tout type ne pourront être autorisés qu'après étude montrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource ;
- les prélèvements d'eau par pompage seront aménagés de façon à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ud 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

a - Eaux usées

Dans les secteurs indicés « ac », toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les autres secteurs indicés « anc », tout projet de construction sera soumis à l'avis préalable du SPANC concernant la faisabilité de l'assainissement non collectif.

b - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

c - Eaux pluviales

Pour tout projet de construction, un système de rétention des eaux à la parcelle sera mis en place à partir du moment où une augmentation de l'imperméabilisation des sols est réalisée. La restitution des eaux se fera en priorité dans le sous-sol.

La collecte des eaux pluviales ainsi que sa restitution dans le réseau unitaire (ou le milieu superficiel, si absence de réseau à proximité), est demandée pour les immeubles localisés en amont du périmètre de protection pour les captages de l'eau potable.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles soumises à un risque de mouvement de terrain. La restitution des eaux pluviales se fera alors dans le milieu superficiel, avec un débit de fuite limité (5 l/s à l'hectare pour une fréquence trentennale). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente. Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

d - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

e- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991. Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, "les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains".

f - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

IV – Téléphone et réseaux numériques

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Article Ud 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

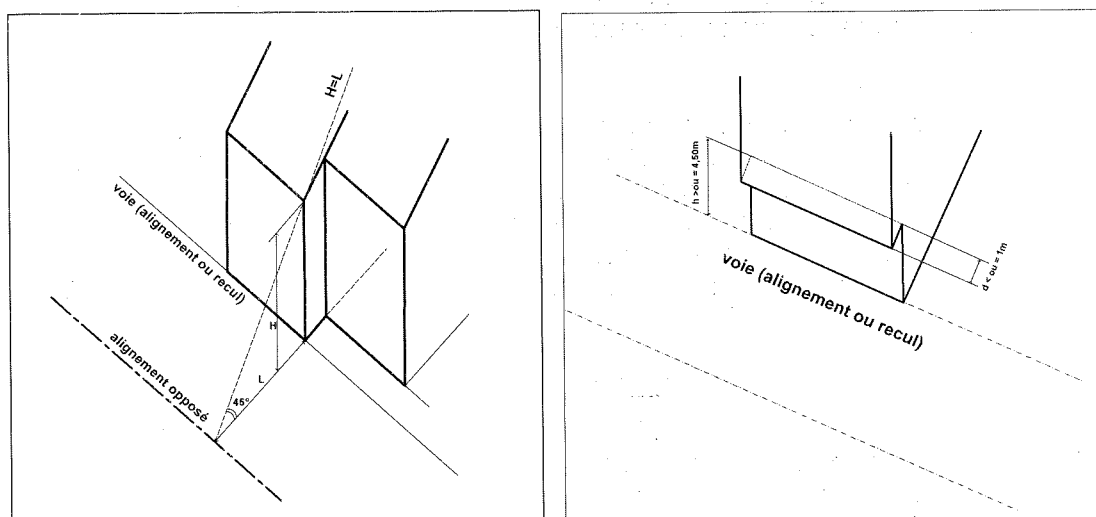
Néant

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le recul minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.



Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,5 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique, les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dispositions particulières

a - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

b - Dispositions particulières relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

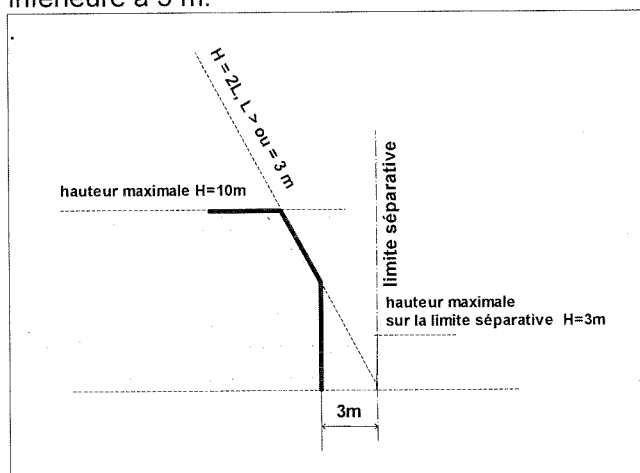
c - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Dispositions particulières

a - Transformation de constructions existantes :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

b - Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Les saillies, les balcons et dénivelés de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Article Ud 9 - Emprise au sol des constructions des constructions

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

Article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout. (voir article UD7)
La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m (sauf dans la sous-zone Uda).
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Disposition particulière dans la sous-zone UDa

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m. La hauteur maximale des annexes au droit de la limite parcellaire est limitée à 2,5 m ;

Article Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits.

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

a - Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées sont inférieures à 50% ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites) ;
- si les modes d'occultation ne sont pas homogènes ;
- si les couvertures ne sont pas composées de tuiles, homogènes dans la teinte, non brillantes ;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) ;
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant ;
- si les annexes ne sont pas traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

b - Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées ;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations.

Dispositions particulières

a – Dispositions relatives aux équipements publics, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle

b - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les remblais sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les murs de soutènement sont constitués par des enrochements.

c - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants ;
- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 1,50 m ou
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou canisses.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, seront constituées de préférence par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Article Ud 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, ils pourront être réalisés sur un terrain distinct, mais associés au projet et distants de 150 m au maximum.

a - Construction à usage d'habitation :

Le nombre minimal d'emplacements est de :

1 place par tranche entamée de 50 m² Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont une couverte.

1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

b - Autres constructions :

Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place par tranche entamée de 25 m² de Surface de plancher de locaux administratifs ou de service.

Hôtels et restaurants : 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m² de Surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente.

Constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 120 m² de Surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche entamée de 30 m² de Surface de plancher.

Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de Surface de plancher.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

c - Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

d - Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements couverts pour le stationnement des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m² de Surface de plancher créée ;

- pour les locaux à usage tertiaire : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher créée ;

- pour les autres types de fonctions : 1 place par tranche de 50 m² de Surface de plancher créée.

Article Ud 13 - Espaces libres, plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Sol en pleine terre :

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre (voir Glossaire) est de 50%.

Pour lutter contre l'ambrosie et les espèces invasives, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone Ud et à 0,25 en sous-zone Uda.

Le changement de destination des bâtiments existants dépassant le C.O.S. maximal est autorisé dans les volumes existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION IV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article Ud 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant

Article Ud 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque parcelle, de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

