

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD zac

CARACTERE DE LA ZONE :

Ces secteurs sont destinés à favoriser la construction de logements individuels ou l'amélioration de logements existants.

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

ARTICLE UD 01 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou déclaration.
- 2) Les abris à caractère précaire quels qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3) Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4) Les ouvertures de carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5) L'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.

ARTICLE UD 02 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisées la construction d'habitations à raison d'une construction à cet usage ne comportant qu'un seul logement par îlot de propriété et les constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

De plus en UDi toute occupation et utilisation du soi ne seront autorisées que si elles satisfont aux conditions suivantes :

Pour les constructions nouvelles

- ne comporter aucune partie enterrée (sous-sol, cave garage...)
- avoir le premier plancher surélevé d'au moins 1m par rapport au terrain naturel en tout point d'emprise de la construction.

La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieur doivent présenter un faible encombrement de la zone d'écoulement.

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets d'affouillement.

L'extension des constructions existantes lorsqu'il reste un droit à bâtir est possible si les travaux limitent la vulnérabilité de la construction et n'entraînent pas une augmentation de plus de :

- 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'activité
- 20 m² de l'emprise au sol pour les autres constructions.

Au delà de ces seuils, les extensions seront soumises aux règles applicables aux constructions neuves.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 03 - ACCES ET VOIRIES

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies devront permettre l'accès et l'approche des véhicules des services de protection contre l'incendie. L'emprise est définie pour les voies principales sur le document graphique.

Le branchement des voies tertiaires sur les voiries principales devra s'effectuer suivant le principe de raccordement indiqué au document graphique.

Les voiries devront avoir une largeur minimale de 4m, valeur portée à 5m lorsqu'elles desservent plus de 6 logements L'extrémité des voies en impasse desservant plus de 5 logements devra être aménagée en aire de manoeuvre.

- 2) Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté ou tout danger pour la circulation générale.

L'entrée de chaque parcelle devra notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'emprise publique, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

- 3) Les cheminements piétons devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe portés au document graphique avec la possibilité d'adapter ce tracé au plan de masse.

Toutefois, lorsque l'indication est portée au document graphique du PAZ, les largeurs minimums à aménager seront celles indiquées.

Ils devront être accessibles à tous et utilisables à tout moment aux piétons et aux voitures d'enfants. Ils seront inaccessibles aux véhicules motorisés, sauf éventuellement aux véhicules de services publics de lutte contre l'incendie.

Un trottoir d'1,5m minimum devra border les voiries qui desservent plus de 5 logements

- 4) Les accès sur les chemins départementaux, autres que ceux indiqués au document graphique, sont interdits, mis à part pour les secteurs UD c 2, UD c 3, , dont les accès actuels pourront être utilisés.

ARTICLE UD 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau.

2) Assainissement :

2.1/ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

2.2/ L'évacuation souterraine des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite.

2.3/ Les collecteurs d'eaux pluviales seront exclusivement et obligatoirement raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales.

3) Autres réseaux :

Tous les réseaux et leurs raccordements devront être souterrains (distribution d'énergie, téléphone, etc...)

ARTICLE UD 05 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Chaque opération devra pouvoir être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière proposée, soit propriété d'origine, soit ensemble préalablement remembré, soit regroupement par entente entre propriétaires voisins.

Dans les sous secteurs Uda 1, Uda 5, Uda 6, pour être constructible, toute parcelle devra avoir une surface supérieure à 600 M².

ARTICLE UD 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique et au minimum à la distance indiquée sur le document graphique (recul).

En bordure des voies (principales ou internes) les garages devront être implantés à 5 m au moins de la limite des voies.

2) En bordure des autres voies, les constructions pourront être implantées en limite des emprises des voiries tertiaires, sinon elles seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de l'emprise des voies.

ARTICLE UD 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE UD 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, des dérogations pourront être admises lorsque deux constructions non contiguës, sont reliées par des éléments de liaison architecturaux, tels que continuité de toiture, murs, pergolas, vérandas, etc....

Cette dernière disposition doit permettre notamment de réaliser l'encadrement bâti de placettes à l'intérieur des îlots. Ces placettes devront recevoir un aménagement de qualité, en particulier en ce qui concerne les traitements de sol et les plantations.

ARTICLE UD 09 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UDi: Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux; L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de la surface inondable.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Règle générale : La hauteur de toute construction mesurée du sol naturel à l'égout de la toiture est limitée à 7 m. Dans le secteur UDi à ces hauteurs sont mesurées à partir du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel. Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50m au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage du vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

1) Toitures :

Toutes les couvertures ne formant pas un prolongement accessible en permanence de l'habitat seront traitées à toits pentus recouverts de tuiles rondes ou romanes de teinte claire. Les toitures terrasse accessible depuis l'habitat ne devront pas excéder 30% de la surface de la toiture

Les superstructures et, en particulier, les souches, les antennes de télévision, les conduites de ventilation mécanique, doivent être soigneusement traités et placés en retrait de 2 m par rapport au nu des façades

2) Façades :

Sauf si le permis de construire porte sur un ensemble d'au moins 10 logements ou si la construction s'inscrit dans un lotissement comportant un cahier de directives architecturales précises, ou encore s'il s'agit d'une architecture spéciale destinée à économiser l'énergie, les façades sont soumises aux prescriptions suivantes :

- les murs, piliers ou autres éléments de maçonnerie recevront un enduit traditionnel sans pierres apparentes.

Dans tous les cas, une palette de couleurs des éléments apparents sera jointe à la demande de permis de construire

3) Clôtures :

Les espaces non bâtis des opérations doivent être accessibles à quiconque, ils ne pourront donc être clôturés.

Toutefois, les jardins affectés de façon privative à des maisons individuelles pourront être clôturés dans les conditions suivantes :

Les clôtures et portails seront de formes simples.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2.00 m avec un mur bahut de 1m maximum qui peut être surmonté de grilles ou grillage doublés d'une haie végétale.

Toutefois, lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement de plus de 1m de haut, sa hauteur est limitée à 1,50m et ne doit comporter aucune partie maçonnée -,

Les murs de clôtures devront être enduits en teintes neutres, ou présenter des matériaux apparents identiques aux murs de façade des habitations,

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie publique sur le document graphique.

3.6/ Les dossiers de lotissement et de permis de construire doivent renseigner sur les clôtures prévues en bordure des espaces collectifs.

Les clôtures réalisées doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

Dans le secteur UDi, les clôtures doivent être constituées au maximum de 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50m, avec poteaux distants d'au moins 2m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Les clôtures grillagées à large maille (150mmx150mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2) Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à 2 places par logement à l'intérieur de la parcelle: L'aire d'accès au garage est considérée comme une aire de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES EXISTANTS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Plantations d'alignement le long des voies de circulation et des cheminements piétons :

Les voiries indiquées sur le document graphique doivent être plantées d'arbres d'alignement susceptibles de grand développement.

Les cheminements piétons doivent être bordés de haies et de plantations d'agrément chaque fois que leur largeur le permet.

2) Plantation des parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour cinq emplacements de voiture.

3) Espaces libres et espaces verts à aménager:

3.1/ Des espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence.

Il doit être aménagé, pour les opérations d'ensemble, sur l'unité foncière, 30 m² d'espaces verts (distincts des aires de stationnement et de circulation) par logement.

Dans le secteur UDi, l'emprise des plantations de plus de 0,50m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale inondable et ne doit pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 2 OM² d'un seul tenant. Les plantations en haie sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DES SOLS

La surface hors oeuvre nette de plancher autorisée ressort, pour chaque îlot constructible de l'indication portée au document graphique, sous forme de surface hors oeuvre nette, répartie de la manière suivante :

UD a1 = 4 500 m ²	UD b = 1400m ²	UD c1 = 200 m ²
UD a2 = 3 125 m ²		UD c2 = 200 m ²
UD a3 = 3 715 m ²		UD c3 = 200 m ²
UD a4 = 4 625 m ²		
UD a5 = 1 260 m ²		-----
UD a6 = 1 980 m ²		Total = 600 m ²
UD a7 = 900 m ²		

Total = 20 105 m ²		

La définition de la surface hors oeuvre nette est celle donnée à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme.

Des transferts de SHON sont autorisés dans la limite de 10% et exclusivement entre même sous-secteurs.

Les surfaces constructibles portées au document graphique sont celles prises en compte pour le calcul des participations financières des lotisseurs ou constructeurs à l'équipement de la zone.

Lorsqu'une opération se situe à cheval sur plusieurs secteurs, les limites entre secteurs peuvent subir de légères variations en fonction du plan de masse qui sera établi, mais sans modification de la surface constructible autorisée à l'intérieur de chaque secteur.

En secteur UDc, les constructions existantes pourront être agrandies, et d'autres constructions pourront être ajoutées sur les parcelles existantes jusqu'à concurrence de la surface totale constructible. Les participations financières à l'équipement de la ZAC sont exigibles, au fur et à mesure, au prorata des extensions.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

Il n'est pas autorisé de dépassement de SHON