

ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel.

Cette zone comprend :

- le secteur **UDa** dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;
- le secteur **UDb** où les sous-sols sont interdits.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et les constructions futurs doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans ce document.

Cette zone est touchée par le secteur à risques technologiques du dépôt pétrolier de Portes-Lès-Valence, aléa faible.

La zone UD est impactée par les secteurs à risques d'inondation par ruissellement et remontée de la nappe phréatique.

La zone UD est touchée par plusieurs secteurs à risques technologiques :

- Le secteur « RT2 » (aléa faible) du dépôt pétrolier de Portes Les Valence,
- Les zones de danger « PL1 » et « PL2 » liées à canalisation SPMR.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement, et dans le respect des règles propres à chacune des zones.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale attenante
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité et la salubrité,

2- Dans le secteur UDb, toute construction comportant un sous-sol est interdite.

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

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement, et dans le respect des règles propres à chacune des zones.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UD, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication, doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels qu'écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les éoliennes domestiques en toiture d'une hauteur inférieure à 2 m à partir de la base d'installation et les éoliennes implantées au sol

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 123-1-5 II-4° du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UD. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de plus de 8 logements, 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif aidé et 15% minimum doit être affecté à la mixité sociale (comprenant l'accession sociale). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de plus de 8 nouveaux logements par division.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

-Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

-Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique...

3.2. Voirie :

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisantes et adaptés à l'opération projetée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

D'une manière générale, s'ils sont situés dans l'emprise du trapèze d'accès, les tabourets de branchement et regards de visite devront être positionnés sans ressaut par rapport au niveau du terrain fini, équipés de tampons hydrauliques (circulables) et ne devront pas faire obstacle au stationnement des véhicules éventuellement prévus sur cette zone.

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En zone UDa : En zone d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux usées autre que domestique**

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UDa, pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse.

Toutefois :

- A l'exception des constructions situées en façade de l'Avenue de l'Europe, l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

En limite séparative ou de fond de parcelle contigües à un espace boisé classé, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 10 m afin de préserver un espace tampon favorable au déplacement de la petite et grande faune, exception faite des annexes.

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

Non règlementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (piscine et annexes comprises) est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 8 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m de haut mesuré par rapport au niveau du trottoir ou de la chaussée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, ..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épandage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer des logements, de la surface de commerces ou bureaux ou des chambres supplémentaires.

En cas de réaménagement de bâti existant, le nombre de places de stationnement existantes pour les logements existants devront être à minima maintenues et ne pourront être comptabilisées pour les logements créés. Si le réaménagement crée de nouveaux logements, deux places de stationnement minimum par logement devront être créées.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,5 m.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

| Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme) | Normes de stationnement automobile |
|---|--|
| Habitat | Minimum 2 places de stationnement par logement Dans le cas de divisions de terrains aboutissant à la création d'au moins 2 lots à bâtir, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera prévue par lot à bâtir créé. Les places « visiteurs » devront être aménagées en priorité sur les espaces communs lorsque la configuration de l'entité foncière d'origine le permettra. Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés. |
| Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat | 1 place par logement |
| Commerces et artisanat | 1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places) La création d'un commerce dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de places de stationnement dans la limite de 100 m ² de surface commerciale créée, et à l'exception de la place de stationnement adaptée aux personnes handicapées éventuellement requise. On privilégiera une mutualisation des places afin de diminuer leur nombre. |
| Bureaux et services | 1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places) |
| Hébergements hôteliers | 1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, prévoir 0,5 place de stationnement par chambre supplémentaire. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant ou de restauration rapide. Ces règles s'appliquent pour une construction neuve. « En cas de réaménagement de bâtiment, outre une place de stationnement adaptée aux personnes handicapées éventuellement requise, le nombre de places de stationnement requises sera fonction de l'effectif reçu et de la localisation du bâtiment |
| Services publics ou d'intérêt collectif | En fonction des besoins |

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif où groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces végétalisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement de plus de 4 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. (Exemple : projet avec 8 places de stationnement = 1 arbre, projet avec 12 places = 2 arbres)

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques. Les haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.