

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

La **zone UD** comprend :

- un **secteur UD**, pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et d'une plaine de jeux

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- d'artisanat.
- d'industrie.
- d'entrepôt.
- agricole.
- d'hébergement hôtelier dans le secteur UD uniquement
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics dans le secteur UD uniquement et sauf constructions précisées à l'article UD2.

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.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

- **sont interdits** : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'uniquement dans les conditions édictées ci-après :

Les constructions à usage :

- de commerce et d'artisanat non nuisant pouvant appartenir à la catégorie des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants de la ville.

Parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont seul admis les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des constructions existantes ou à créer (notamment tels que les postes de transformation électrique ou les postes de relevage des eaux usées,...).

De plus, dans le secteur UD, les constructions à usage :

- **d'habitation** ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone
 - elles sont directement liées aux activités ou équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone
 - elles sont intégrées au bâtiment d'activité avec les conditions cumulatives suivantes :
 - le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'activité ou d'équipement
 - la surface maximale affectée au logement ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher.
 - la surface allouée au logement ne doit pas représenter plus de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité ou l'équipement.
- **de commerce et de bureaux** ne sont admises qu'aux conditions suivantes :
 - les activités liées à l'exploitation commerciale d'équipements et installations de loisirs, type plaine de jeux, salle de sport, services para-médicaux.
 - les surfaces commerciales doivent représenter une faible proportion de la surface de plancher du projet.
 - les restaurants s'il s'agit d'une activité annexe à l'activité principale listée ci-dessus.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

- **sont autorisés** : dans les zones qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Les travaux sur le bâti existant :

- dans la mesure où l'aspect extérieur du bâti existant est modifié, le projet devra proposer une insertion de qualité des bâtiments réhabilités dans leur environnement bâti proche et une amélioration du traitement des abords et des espaces non bâtis de proximité.

Les murs

- les murs de plus de 2 mètres de haut sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

- la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les démolitions

- Les démolitions d'immeubles appartenant au périmètre de protection du monument historique classé et inscrit "le Château de la Croix" sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Condition spécifique

- Toute opération comportant 10 logements ou plus (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 20% de logements sociaux pérennes⁷. Si l'application de ce pourcentage conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité compétente de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière.

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les caractéristiques des voies doivent respecter les impératifs liés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers et aux services de secours de faire aisément un demi-tour.

Tout débouché nouveau est interdit sur la RD1205.

⁷ Cf. lexique

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Le raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être réalisé suivant un système en séparatif.

a/ Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.

En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales.

Dans le secteur UD :

- Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les aménagements de collecte réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe ou dirigés vers un exutoire naturel apte à recevoir les débits évacués des propriétés.
- En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- La mise en place de grilles et/ou de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En tout état de cause, se reporter aux prescriptions du service Arve Pure de la 2CCAM (règlement d'assainissement collectif).

4.3. Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m
- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- un recul de 5 m par rapport aux limites des voies départementales,
- un recul de 3 m par rapport aux limites des rues et voies communales.
- un recul tel que mentionné par tronçon au plan de zonage, par rapport à l'axe de la RN 205 et par rapport à l'axe de l'A40.

Cette règle ne s'applique pas lorsque les marges de reculement sont précisées au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas aux cabines de transformation électrique, aux ouvrages techniques publics dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

Cas des annexes accolées non closes : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : Un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Un recul de 1 mètre devra être respecté par rapport aux limites des voies publiques et des voies privées ouverte à la circulation ainsi que par rapport aux emprises publiques, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au point le plus haut et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres de longueur cumulée de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garage, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie
- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- les débordements de toitures jusqu'à 1,2 m

- les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les corniches et les éléments techniques jusqu'à une profondeur de 1,20 m

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu du mur en tous points de la façade.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égal à la moitié de hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres (avec L : distance mesurée horizontalement entre la limite séparative et au nu du mur de façade. Avec h : la hauteur au plus haut de la construction), y compris pour les parcelles issues de divisions parcellaires.

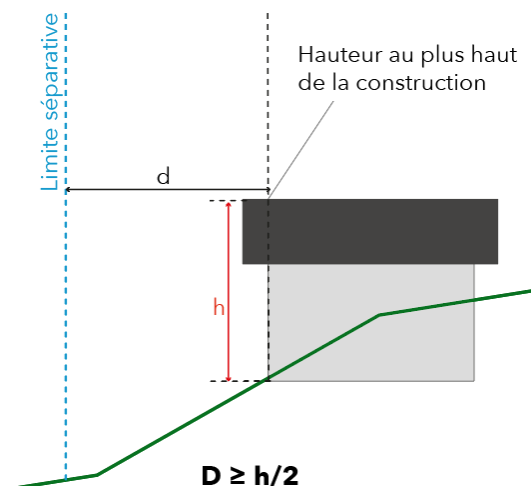


Schéma illustratif de la règle $D > \text{ou} = H/2$

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une mention spéciale est portée au plan de zonage du plan local d'urbanisme.

Cas des annexes accolées non closes : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Cas des annexes accolées closes : un recul de 4 mètres devra être respecté par rapport aux limites de parcelle. La règle du H/2 s'applique.

Cas des annexes non accolées : Les annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut peuvent être construites à 1 mètre de la limite de propriété, à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres cumulés de façades mitoyennes.

Pour les piscines, un retrait minimal de 2 m sera exigé. Le recul est mesuré à partir de la ligne d'eau.

De plus, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut.

- aux enrochements et murs de soutènement rendus nécessaires par la construction et édifiés simultanément à celle-ci
- dans le cas de murs de soutènement édifiés postérieurement à la construction, ces derniers devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives
- en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du domaine public

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

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

Article UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées, ventilations, peuvent dépasser les hauteurs maximum autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Dans les zones d'habitat mixte comprenant des zones pavillonnaires et du bâti dense, les nouveaux projets de construction devront prendre en compte les hauteurs des faitages des toitures avoisinantes pour assurer une transition progressive entre les bâtis.

En outre, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pans et au bas de l'acrotère pour les toitures terrasses ou plates, ne peut excéder 7 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux et d'extension ou d'agrandissement sur des constructions existantes à usage d'artisanat, d'industrie, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au point le plus haut de la toiture.

Dans le secteur UD5, la hauteur des constructions mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point le plus haut, ne peut excéder 18 mètres.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la construction devront présenter une hauteur de 1 m maximum. La réalisation de murs de soutènement successifs est autorisée. Ils feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Une distance de 2 m sera respectée entre deux murs de soutènement successifs.

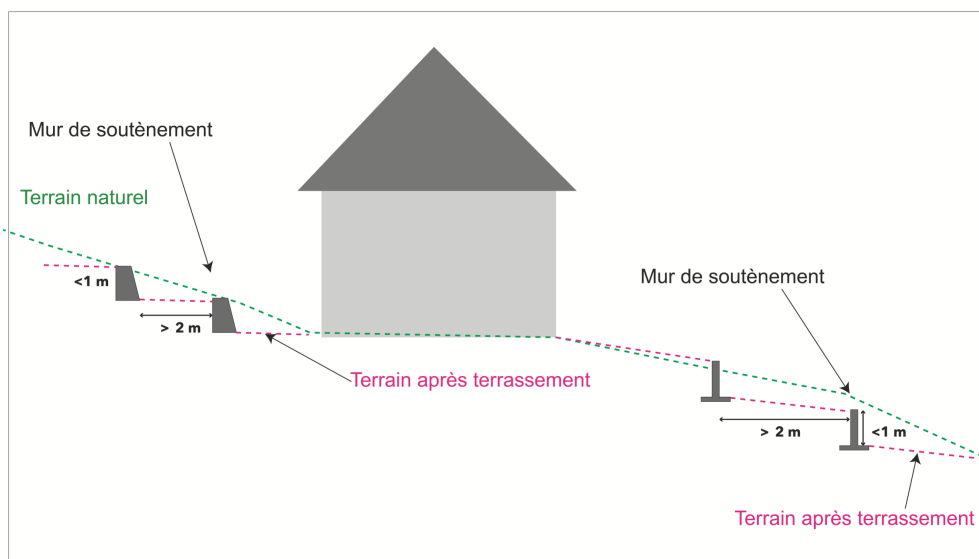


Illustration des murs de soutènement successifs

Les enrochements dits « cyclopéens » sont interdits, les soutènements seront en pierres appareillées ou en béton enduit.

Les façades

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les blocs extérieurs de climatisation et de pompes à chaleur donnant sur le domaine public seront habillés pour garantir une intégration paysagère.

Les toitures

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte sombre et mate.

Les toitures deux pans minimums sont autorisées avec une pente maximum de 70%.

Les toitures des constructions annexes ne sont pas réglementées.

Les toitures plates sont autorisées sur l'ensemble des constructions.

De plus, dans le secteur UD_s : les toitures à un pan peuvent être admises.

Les clôtures

Dans la zone UD, sauf UD_s :

La hauteur finie des clôtures sera prise en compte à partir du terrain naturel.

Les clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,60m sont interdits ; toutefois 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 et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des véhicules pour les usagers des voies.

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

Les brises-vues (type bâche, occultant en osier, paille, imitation de haies...) sont interdits.

Conditions liées aux installations de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

En toiture :

- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis en toiture tant sur les bâtiments principaux que sur les extensions ou annexes. Il n'est pas défini de surface maximum.
- Les panneaux doivent être regroupés en nappe, ou en alignement.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture doivent respecter la pente générale du toit. L'installation en surimposition est admise mais toutes les dispositions doivent être mis en œuvre pour limiter la surépaisseur.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont admis sur les toitures terrasses ou plates, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.
- Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent avoir un aspect non réfléchissant.

En façade :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade, y compris tout élément composant la façade.

Au sol :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, notamment les trackers solaires et les dispositifs « plug and play » est admis au sol à condition que ces panneaux ne soient pas visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Sur les murs de soutènement ou de clôtures :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les murs de soutènement ou de clôtures.

Sur les talus :

- L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques est interdit sur les talus.

Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes.

Si l'application de ce calcul pour le nombre global de stationnement conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi au nombre entier supérieur le plus proche,

Pour chaque opération, le nombre global de stationnement minimum ne pourra pas être inférieur à 2 places par logements.

La dimension d'une place de stationnement ne pourra pas être inférieure à 2,50 m X 5,00 mètres soit 12,50 m².

De plus dans la zone UD, hors secteur UD :

Il est exigé à cet effet et au minimum pour les constructions à destination d'habitations, pour les constructions nouvelles ou en cas de créations de logements dans une construction existante :

- 2 places de stationnement par logement de moins de 80 m² de SP
- 3 places de stationnement par logement de 80 m² de SP et plus.

Pour les opérations nouvelles de 4 logements ou plus, en plus des places affectées aux logements, il est exigé au moins 1 place visiteur par tranche de 4 logements.

Pour toutes constructions à destination :

- d'hôtel et de salles de restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle
- de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

Pour le calcul des emprises des aires de stationnements, il sera retenu une surface de 25 m² par place compte tenu de la surface nécessaire aux voies de circulation.

En outre, pour les commerces soumis à l'avis de la CDAC, 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, il sera exigé 1 place par 40 m² de SP.

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

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,

Cycles :

- Pour toute opération de construction neuve, il sera prévu un local clos et couvert, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.
- Il devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes : l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces libres de tout aménagement ou construction existants ou ne concernant pas du logement, devront être aménagés en espaces verts pour au moins 10 % de la surface du terrain.

Pour toute opération conduisant à la création d'un logement minimum, 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts. Dans ces espaces verts, au moins 20% doivent être des espaces verts de pleine terre⁸.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

Dans le secteur UDs, au moins la moitié des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

⁸ Cf. lexique

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Dans le secteur UD_s, des dispositions devront être prises pour préserver au maximum la zone humide existante et compenser sa réduction le cas échéant.

La zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservée et mise en valeur dans le cadre de l'aménagement de la zone UD_s.

Toute réduction de la zone humide expertisée devra être compensée en priorité dans la zone UD_s, et en 2nde intention dans le secteur Nczh, si la compensation n'est pas intégrale dans le secteur UD_s.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le secteur UD_s, le projet intégrera les prescriptions suivantes :

- Réalisation de toiture végétalisée pour une partie, au moins, de la toiture,
- Obligation de mise en œuvre de panneaux solaires ou photovoltaïques
- Obligation de raccordement des constructions au réseau de chaleur intercommunal
- Obligation de préservation de la zone humide, ou compensation des surfaces détruites, le cas échéant.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques.

LEXIQUE

Annexe

Construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale sans disposer d'accès directs depuis la construction principale.

La construction ne peut être à usage d'habitation ou d'hébergement.

Les vérandas et sas d'entrées ne constituent pas une annexe au sens de cette définition.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Logement locatif social pérenne

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

Logements en accession sociale pérenne

Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Logement social pérenne

Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.

Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.