

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat collectif dense implanté sur de vastes espaces ouverts où sont néanmoins admis les professions libérales et les équipements publics.

Cette zone couvre les secteurs de la résidence du Parc, la cité du Noyer-Perrot, ainsi que la cité Jean Jaurès en entrée de ville.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m², et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, d'hôtel et de restaurant,
- Les installations de distribution de carburants.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

- La réhabilitation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés, à la clôture.

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 1 mètre, par leur mur pignon, et/ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UD 10

Hauteur maximum des constructions

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UD 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.

Aspect

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toiture, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Couvertures

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes ou être à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage), ou en toiture terrasse. Dans le cas de toiture à pente, la dite pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

Ouvertures

1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

2) Matériaux et couleurs

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade, et soit intégré au linteau.

Façades

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect moellons de pierre calcaire ou de teinte s'intégrant aux constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

Modénature

La modénature sera sobre. Les baies peuvent être encadrées par un bandeau d'enduit lisse de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Annexes

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Clôtures

Les clôtures doivent être :

- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.
- Constituées d'un grillage rigide doublé ou non de plantation d'essences champêtres.

Généralités

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métalliques constitués de panneaux pleins ou d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

Divers

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires doivent être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UD 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UD 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralités

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivélé.

Prescriptions particulières

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

- pour toute création ou construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée,

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de bureaux : 20% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UD 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UD 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface :

Il est exigé un arbre de haute ou 5 m² de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

Obligation de réaliser des espaces communs

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m² d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UD 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.