

# ZONE UD

Cette zone recouvre des secteurs assurant, en général, les transitions entre les axes majeurs de la ville et les secteurs pavillonnaires. Ces secteurs, composés de constructions diversifiées, permettent une mixité de l'habitat (pavillonnaire-collectif). Ils concernent plus particulièrement les secteurs susceptibles d'évoluer au Bourg.

## **SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**

### **Article UD.1- Occupations et utilisations du sol interdites**

1) Les constructions :

- à usage industriel et d'entreposage,
- agricoles,
- qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation

2) Les installations classées soumises à autorisation.

3) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.

4) Les aires de stationnement de caravanes.

5) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres.

6) Les pylônes.

7) Les bâtiments collectifs à usage d'habitation en rive nord du boulevard Eugène Pottier.

8) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

### **Article UD.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

- 2) Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.
- 4) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.
- 5) La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6,7, 8, 9, 10 et 11.
- 6) La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles (abri de jardin, cellier, etc.) à raison d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11.
- 7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

## **SECTION II- Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UD.3- Accès et voirie**

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique.

Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

### **Article UD.4- Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de

l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

## 2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement s'applique.

### Eaux usées :

La zone étant desservie par un collecteur municipal, le branchement séparatif ou unitaire, est obligatoire, y compris lorsque le relevage des effluents est nécessaire.

### Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

### Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

## **Article UD.5- Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

## **Article UD.6- Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

La majeure partie au moins de la façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement des voies publiques, soit en limite d'emprise des voies privées ouvertes

à la circulation publique, soit en limite d'un emplacement réservé figuré au document graphique, soit en limite d'une marge de recul, figurés aux documents graphiques. Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

L'implantation des abris de jardin n'est autorisée que dans un recul supérieur à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de référence. Vis-à-vis des autres voies publiques ou emprises publiques, les abris jardins s'implanteront à l'alignement ou à 1 mètre minimum des alignements et marges de recul.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ou un ordonnancement de fait
- L'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage
- La réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels
- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux et les parcs publics souterrains de stationnement.

Pour les terrains de second rang, l'implantation des constructions est régie par l'article 7.

### **Article UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation se fera en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles :

- Les constructions annexes : elles devront être implantées sur la limite séparative ou à 1mètre minimum.
- Les équipements techniques liés aux différents réseaux,
- Les extensions (surélévations, création d'un niveau supplémentaire) si elles n'augmentent pas l'emprise au sol existante,
- Les saillies traditionnelles, débords immobiliers, les balcons ne constituant pas des éléments de façade.

### **Article UD.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des vues directes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que  $L=H/2$ , H étant défini comme la hauteur de la façade la plus élevée.

Pour les constructions individuelles, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extensions ou de dépendances liées à la construction principale.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

### **Article UD.9- Emprise au sol**

→ Dans la bande de constructibilité principale jusqu'à 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface de la bande de constructibilité principale.

→ Dans la bande de constructibilité secondaire au-delà de 20 mètres de profondeur :

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface de la bande de constructibilité secondaire.

### **Article UD.10- Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+2 +1 niveau en attique ou en comble.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.  
La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

### **Article UD.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques**

#### 1) Toitures

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en ardoise ou avec un matériau ayant l'apparence de l'ardoise, en bois identique à la construction ou en zinc.

#### 2) Matériaux

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques. Les bardages métalliques ne sont autorisés que sur les deux derniers niveaux hauts de la construction. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois.

#### 3) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.

D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

#### 4) Couleurs

Sont proscrits les enduits de couleur vive sans harmonie avec les constructions adjacentes

#### 5) Locaux et éléments techniques

Pour l'habitat, dans le cas de collecte sélective des ordures ménagères en porte à porte, il devra être prévu dans chaque construction, quelle que soit son affectation, des locaux adaptés. Ces locaux devront être intégrés au sein des programmes. Il pourra néanmoins être admis des locaux extérieurs au bâti principal dédiés réalisés dans le cadre d'une composition architecturale de programme ou de l'îlot. La surface au sol de ces locaux devra être carrelée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs du bâtiment.

Les éléments techniques : ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

#### 6) Antennes paraboliques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **Article UD.12- Stationnement des véhicules**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement

immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

### **12.1 Stationnement des véhicules automobiles :**

#### 1) Pour les constructions à usage d'habitations :

Il est demandé 1,2 place par logement dont au moins une couverte.

#### 2) Pour les établissements commerciaux de détail et artisanaux :

- Pour les petites surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est demandé un emplacement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les surfaces supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il est exigé un emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface commerciale créée. Ces places devront être comprises soit dans l'emprise du bâtiment, soit dans une construction annexe propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

#### 3) Pour les programmes de logements adaptés (handicapés, MPA, foyer éducatif...) :

Il n'est pas imposé de places de stationnement. Néanmoins, il est recommandé que le programme intègre le stationnement des personnels de services et des visiteurs.

### **12.2 Locaux spécifiques pour les cycles, cyclomoteurs et motocycles :**

#### 1) Pour l'habitat :

Les constructions à usage d'habitat devront prévoir des emplacements adaptés au garage des cycles, cyclomoteurs et motocycles à hauteur d'1 m<sup>2</sup> par logements soit :

- par la réalisation de locaux dédiés groupés,
- par surprofondeur ou surlargeur de boxes ou garages,
- par des celliers ou caves.

50 % des emplacements dédiés aux cycles devront se situer en rez-de-chaussée des programmes.

## 2) Pour les établissements commerciaux, artisanaux et de services :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

3) Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

### **Article UD.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés**

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront tous être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les constructeurs devront réaliser dans le cadre de ces plans de paysagement des espaces paysagers dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

En habitat, aucune surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> ne sera comptabilisée dans le pourcentage d'espace vert.

## **SECTION III- Possibilités d'occupation du sol**

### **Article UD.14- Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article non réglementé.