

ZONES UGA

Ces zones concernent l'opération d'aménagement de « la Gautrais » située à Saint-Jacques Aéroport. L'aménagement de ce secteur a pour double objectif de parvenir à un niveau de population permettant d'assurer la pérennité des services publics du quartier, de l'offre commerciale et des équipements de proximité et de requalifier l'entrée sud du quartier.

Le parti d'aménagement proposé doit respecter des formes urbaines existantes, assurer un maintien du potentiel sportif du quartier et de la ville et affirmer une valorisation environnementale du secteur de la « Gautrais » autour d'un pôle socioculturel et de loisirs forts.

Ainsi, la zone UGA1 située au nord du secteur a pour vocation l'accueil de programmes de logements collectifs et d'individuels groupés (UGA1a) et de lots individuels (UGA1b).

La zone UGA2 située au sud du secteur a pour vocation, quant à elle, l'implantation d'équipements publics et de loisirs.

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

Article UGA.1- Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions :

- à usage industriel et d'entreposage,
- 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.

- Les extensions des constructions en UGA1a

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

Article UGA.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- Les constructions d'ouvrages ou d'équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ; elles doivent être intégrées à du bâti existant ou à créer.

- 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.
- 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.

Pour la zone UGA1a :

Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain, à toit plat ou monopente, d'une emprise au sol maximale de 8 m², sous condition de respecter les règles édictées aux articles 7, 10 et 11.

Pour la zone UGA1b :

- La construction de bâtiments annexes à l'habitation autres qu'à vocation de stationnement de véhicules ou de cycles ou d'abri de jardin à raison d'une surface emprise au sol de 20 m² par terrain, est autorisée dans le respect des dispositions des articles, 7, 8, 9, 10 et 11.

- Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un seul abri par terrain de préférence intégré à la construction principale, en toiture terrasse sous condition de respecter les règles édictées aux articles, 7, 10 et 11.

Lorsque l'abri de jardin n'est pas intégré à la construction principale, il sera d'une emprise au sol maximale de 8 m².

Pour la zone UGA 2 :

Les abris d'entreposage de matériel agricole sous réserve de leur intégration au site et dans la limite de 40 m² emprise au sol.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UGA.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.

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 UGA.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 :

Le secteur étant desservi 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.

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.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Pour la zone UGA1b :

Le réseau d'assainissement pluvial sera assuré par une noue transversale. Les eaux pluviales pourront être stockées par un système de toiture réservoir ou un autre dispositif.

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 UGA.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Pour la zone UGA1a :

En l'absence de marges de recul et d'emplacements réservés portés aux documents graphiques, la limite d'implantation de la majeure partie au moins de la façade des constructions, devra être comprise dans une bande de **13** mètres par rapport à la voie en respectant un ordonnancement de fait avec les implantations voisines.

Pour la zone UGA1b :

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics) ou en retrait d'un mètre minimum.

L'alignement sera tenu par un élément bâti sur placette constitué d'une construction assurant le stationnement des véhicules (abri voiture) et l'entrée du terrain conformément aux principes définis au cahier des charges des prescriptions architecturales.

Pour la zone UGA2 :

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UGA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones UGA1a et UGA2:

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

Les abris de jardins devront être implantés en fond de parcelle, sur une limite séparative au moins, ou à 1,50 mètres d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver.

Pour la zone UGA1b :

Le niveau R des constructions sera implanté en limite ou en retrait de 1 mètre minimum.

Le niveau R+1 des constructions sera implanté en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les abris de jardins seront placés dans le prolongement du bâti principal ou contre une limite séparative. Dans ce dernier cas, l'abri sera tenu par une équerre ou un mur béton sur deux de ses limites dont celle en limite séparative.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

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

Article non réglementé.

Article UGA.9- Emprise au sol

Pour les zones UGA1a et UGA2 :

Article non réglementé.

Pour la zone UGA1b :

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte la construction principale hors l'emprise du volume bâti (car port) formant l'entrée. Elle doit être inférieure ou égale à 60% de la superficie du terrain.

Article UGA.10- Hauteur des constructions

Pour la zone UGA1a :

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R +3.

Des hauteurs différentes sont envisageables pour des motifs d'architectures ou techniques (dépassement important de l'abaque indicatif, niveau supplémentaire pour excroissances techniques : ascenseurs, ventilation..., niveau supplémentaire y compris pour une affectation de logements ou d'activités pour des raisons d'harmonie).

Pour les édifices publics, il est admis la possibilité de déroger à la règle de hauteur pour des besoins d'expression architecturale et d'affirmation des fonctions par rapport aux autres programmes.

La hauteur des abris de jardins ne devra pas dépasser 2,60 mètres au faîtage.

Pour la zone UGA1b :

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+1.

La hauteur des abris de jardins non intégrés à la construction principale ne peut dépasser 2,60 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions annexes ne peut dépasser 3,50 m au faîtage.

Article UGA.11- Toitures - Aspect extérieur – Clôtures – Locaux techniques

1) Toitures :

La toiture terrasse est prescrite; elle sera de préférence accessible et traitée comme prolongement du logement. Néanmoins les toitures à faible pente sont autorisées.

Pour la zone UGA1a :

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.

Pour la zone UGA1b :

Les toitures d'abris de jardin sont soumises aux mêmes règles que la construction principale quand ils constituent une construction annexe, la toiture sera réalisée en zinc. La prescription de toiture-terrasses ou de toiture à faible pente s'applique.

2) Matériaux :

Pour la zone UGA1a :

Sont proscrits les parements plastiques; les bardages métalliques de façade. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Pour la zone UGA1b :

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques ou PVC

Les murs des abris de jardins seront réalisés en bois ou habillés de bois lorsque l'abri de jardin n'est pas dans la continuité du bâtiment principal

3) Clôtures

Pour la zone UGA1b :

A - Traitement des limites d'emprises publiques :

Hormis les clôtures sur emprise publique réalisées par l'aménageur, les clôtures ne sont pas obligatoires. Les dispositifs de clôture réalisés par l'aménageur seront conservés en l'état ou reconstitués à l'identique en cas d'usure ou détérioration.

Le dispositif de clôture sera du type suivant :

- Clôture de type ganivelle composée d'échalas triangulaires en châtaignier reliés entre eux par torsion de fils galvanisés (simple ou double torsion), hauteur maximum 1.50 m.

Ce dispositif de clôture s'accompagne d'une haie arbustive plantée par l'aménageur.

B - Traitement des limites séparatives (limites de propriétés entre lots):

Les dispositifs de clôture autorisés en limites séparatives sont les suivants

- Clôture de type grillage, hauteur maximum 1,50 m.
- Clôture de type ganivelle composée d'échalas triangulaires en châtaignier reliés entre eux par torsion de fils galvanisés (simple ou double torsion), hauteur maximum 1.50 m

En outre, il est autorisé, en limites séparatives et en prolongement du mur séparatif de la construction, la pose de claustras bois à lattes verticales sur un linéaire maximum de 5 mètres à partir de celui-ci, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Ce dispositif de clôture pourra s'accompagner d'une haie arbustive.

Les car port sont assimilés au bâti et ne répondent donc pas aux prescriptions relatives aux clôtures.

4) Couleurs :

Sont proscrits les enduits monocouche 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.

Pour la zone UGA1b :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être inclus dans le pilastre de l'abri voiture.

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.

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 UGA.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 ainsi qu'au titre I du présent règlement.

12.1 Stationnement des véhicules automobiles :

1) Pour la zone UGA 1a :

Il est demandé 1 place par logement. Cette place devra être comprise soit dans l'emprise du bâtiment, soit sur l'assiette du projet, soit dans une superstructure propre intégrée au programme de construction. Lorsque le site le permet, il est préconisé de privilégier l'éclairage et la ventilation naturelle.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2) Pour la zone UGA 1b :

Il est demandé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement créé, dont 1 couverte, sur l'espace privatif individualisé.

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 m² 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 m² de surface de plancher créée.

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

Article UGA.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Pour la zone UGA1 :

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.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Pour la zone UGA2 :

Le paysage existant devra être conforté en assurant la continuité paysagère entre les prairies de la ferme de la Gautrais et le Golf. Les équipements publics devront s'intégrer dans cet environnement bocager.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UGA.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

