

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**Quartiers résidentiels de maisons avec jardins**

Cette zone comprend trois secteurs :

UD a : densité plus importante avec des maisons généralement en mitoyenneté

UD b : densité moyenne

UD c : densité faible avec des maisons généralement implantées au milieu de jardins d'assez grande taille

Il est rappelé que le lotissement de La Drouette est couvert par un règlement spécifique qui s'applique en plus des dispositions suivantes.

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UD

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

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

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum d'un espace boisé classé, toutefois les *extensions mesurées* d'une construction existante sont autorisées dans cette bande de 15 m.

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 200 m².

- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UD - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux

donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UD - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 m, l'*extension* peut être réalisée dans le prolongement de la *façade* actuelle.

Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une *marge de recul* de 5 mètres :

- par rapport à l'*alignement* de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- indifféremment par rapport à l'*alignement* de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.

Par rapport à l'autre voie, elle doit respecter une *marge de recul* avec un minimum de 2,50 mètres.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Toutefois dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

a) En secteurs UDa et UDb

- Limites séparatives : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Toutefois, en secteur UDb au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement*, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

- Par rapport aux limites de *fond de parcelle*, elles seront implantées en retrait à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des *ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures* créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

b) En secteur UDe

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des annexes qui peuvent être implantées en limite séparative.

Marges minimum à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'*alignement*:
 - Si la *façade* en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la *façade* avec un minimum de 6 m.
 - Si la *façade* ne comporte pas d'ouvertures créant des *vues directes*, elle doit être implantée à une distance au moins égale au tiers de la hauteur de la *façade* avec un minimum de 3 m.

- Au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement*:
 - Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale à deux fois la hauteur de la façade avec un minimum de 12 m.
 - Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

c) En tous secteurs :

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- Dans la bande de 30 m mesurée à partir de l'*alignement* :
 - la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
 - toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.
- Au delà de la bande des 30 m mesurée à partir de l'*alignement* :
 - la *marge de retrait* est égale à deux fois la hauteur de la façade avec un minimum de 12 m.
 - toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 m.

Les modalités de calcul de la hauteur de la *façade* (H) ainsi que de la *marge de retrait* (L) sont précisées en annexe du présent règlement.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UD - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à

- Secteur UDa : l'emprise au sol maximum est 50% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDb : l'emprise au sol maximum est 45% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDC : l'emprise au sol maximum est 30 % de la surface de la parcelle.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UD - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions suivantes, les constructions devront respecter les dispositions de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

La hauteur maximum des constructions est fixée à

- Secteur UDa : 9 m
- Secteur UDb : 10, 5 m
- Secteur UDC : 9 m

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faitage.

ARTICLE 11 UD - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine. Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

c) Dispositions diverses

Matériaux :

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

I – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

a) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprises de proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

b) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)

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

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à :

- Secteur UDa : 30% de la surface de la parcelle
- Secteur UDb : 50% de la surface de la parcelle.
- Secteur UDc : 60 % de la surface de la parcelle.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » stricts :

- toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 UD - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à

- Secteur UDa : 0,50
- Secteur UDb : 0,50
- Secteur UDc : 0,30

En tous secteurs, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.