

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Zone située au cœur de la ville, constituée d'un tissu urbain discontinu devant évoluer vers un tissu urbain plus structuré, afin d'exprimer la centralité.

Cette zone est affectée principalement à l'habitat collectif, aux équipements publics, aux commerces et services de proximité.

NB : Dans la zone UD, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

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

ARTICLE UD 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (campings, dépôts, carrières, etc...).

1.2. - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

1.3. - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visées ci-dessus.

ARTICLE UD 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UD 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2. - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au minimum

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

3.4. – Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

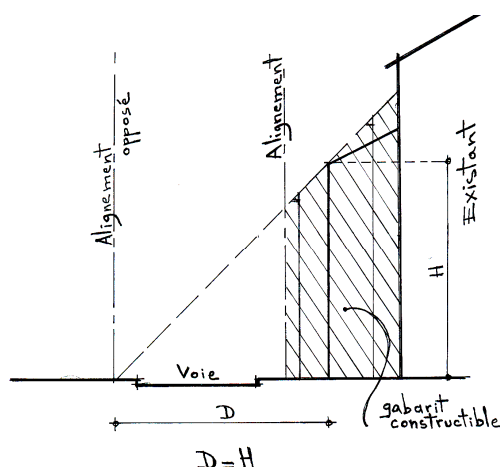
ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les façades des constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 15 mètres depuis l'alignement.

6.2. - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



6.3. - Les balcons et avancées sur le domaine public sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement n'excède pas 0,80 mètres, et se situe à plus de 3,50 mètres du sol fini.

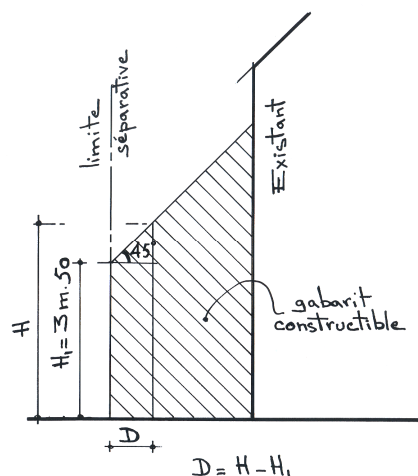
ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :

7.1. - Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres pour le bâtiment principal et de 1,50 mètre pour les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m².

7.2. - Au droit de toute limite séparative jouxtant une zone différente, les constructions devront respecter les dispositions de celle dans laquelle les règles sont les plus contraignantes.

7.3. – Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50 m.



ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Sans objet.

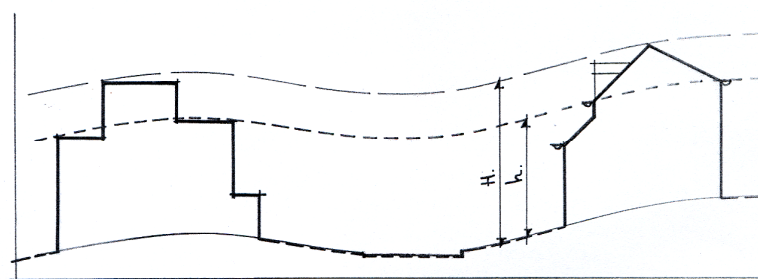
ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2. - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h	Nombre de niveaux maximum hors sous-sol
Toutes constructions	16m	13m	R+3



10.3. - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola...,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

10.4. – Ajustement des hauteurs :

Toutefois, il peut être imposé pour des motifs architecturaux et de perspective visuelle que cette hauteur soit réduite ou augmentée afin de ne pas créer de décalage supérieur à 2 mètres par rapport aux constructions contiguës en bon état.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.3. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.4. - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures dépassant la hauteur préalablement fixée peuvent être exigés. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.5. - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules

12.1. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte,
- 2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,
- 3 - Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

12.2. - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.3. - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal dans les conditions définies par les articles L.421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

12.4. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

12.5. - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

12.6. - Les parkings de plus de 500 m² feront l'objet d'un aménagement paysager et seront plantés sur la base d'un arbre pour six emplacements.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

13.2. - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.3. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UD 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1. - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,65
- à usage d'habitation avec commerce(s) et (ou) service(s) en rez-de-chaussée	0,75
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à usage de commerce, bureau et (ou) de service	0,75

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface de plancher de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 230 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.