

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ud

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Ud**, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sans caractère central ; elle correspond à un type d'urbanisation issu de lotissements récents. Cette forme d'urbanisation s'est largement développée tant en périphérie qu'à l'intérieur du tissu urbain traditionnel correspondant à la zone **Ub**.

Elle comporte les secteurs :

- **Uda**, correspondant aux lotissements existants.
- **Udb**, correspondant à des quartiers futurs dont les modalités d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation..

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme , à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Dans la marge de 5 m en périphérie des mares, portée au document graphique : les constructions, installations, travaux et aménagements de toute nature. Cette marge est de 10 m autour de la mare Pérot.
- Dans la marge de 30 m en périphérie du massif forestier de La Londe – Rouvray, portée au document graphique : toute nouvelle construction, à l'exception des bâtiments à destination agricole, forestière ou répondant à l'intérêt collectif, des projets déclarés d'utilité publique, ainsi que des aménagements liés à l'accueil du public.

Sur les axes d'écoulement des eaux figurés au document graphique, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

De plus, dans une bande de 25 m de part et d'autre des axes d'écoulement des eaux, figurée au document graphique, toute nouvelle construction à usage d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Ces dispositions ne concernent pas les extensions, les annexes et les surélévations de bâtiments.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée à l'annexe "Risque de cavités souterraines", le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et installations projetées.

ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Lorsque les voies privées ou publiques qui ont vocation à desservir des parcelles éloignées des voies publiques sont en impasse sur une longueur supérieure à 30 m, elles doivent comporter un espace de retournement permettant aux véhicules de ramassage des déchets ménagers de faire demi-tour. La mutualisation des accès en impasse pour des parcelles mitoyennes est obligatoire à partir de plus de deux constructions.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle de la Métropole.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être localisés de façon à ne pas compromettre des plantations ou espaces publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises si le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

↳ Eaux pluviales (voir annexe 2)

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (si possible 1 m³ par 20 m² imperméabilisés), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur. Le débit de fuite est limité à 2 litres par seconde.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues. Ce réseau sera dimensionné en tenant compte des mesures prises pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Déchets

Les opérations et constructions nouvelles doivent intégrer des lieux d'entreposage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers.

~~ARTICLE Ud 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

Les constructions doivent être implantées à **au moins cinq mètres** de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les extensions ou annexes peuvent être implantées en continuité du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la marge de recul est fixée à 1,50 m minimum. Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

2) Implantation par rapport aux fonds de parcelles

En secteur Uda, l'implantation doit respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction projetée.

En secteur Udb, l'implantation doit respecter une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En secteur Uda : 40 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.
- En secteur Udb : 50 % de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

L'emprise maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Uda : la hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **deux** niveaux habitables si la construction comporte un comble (R + comble) ou si elle comporte une toiture-terrasse (R + 1).
- En secteur Udb : la hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **trois** niveaux habitables si la construction comporte un comble (R + 1 + comble) ou de **deux** niveaux si la construction comporte une toiture-terrasse (R + 1).
- En tous secteurs :

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- Les extensions ou annexes peuvent atteindre la hauteur du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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 paysagères.

Les toitures-terrasse sont interdites pour les constructions d'une longueur supérieure à 30 m.

Dispositions relatives aux clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures susceptibles de faire obstacle au libre écoulement de l'eau sont interdites dans la marge de 25 m délimitée au document graphique de part et d'autre des écoulements temporaires.

Clôtures autorisées le long des voies et emprises publiques

- Haies végétales taillées d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublées ou non d'un grillage. Dans un but d'harmonie avec le paysage de la commune, les végétaux sont à choisir parmi les essences suivantes : charme, hêtre, aubépine, érable champêtre.
- Haies bocagères libres d'essences locales (chêne, hêtre, châtaignier, charme, frêne, orme, merisier, érable champêtre, aubépine...), sur talus ou non.
- Clôtures de type « haras » blanches, combinables avec des haies végétales.

Clôtures autorisées sur limites séparatives

- Haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de grillage, il est recommandé de ménager des passages pour la petite faune au bas de celui-ci.
- Haies bocagères libres d'essences locales (chêne, hêtre, châtaignier, charme, frêne, orme, merisier, érable champêtre, aubépine...), sur talus ou non.
- Murs en pierres, briques apparentes ou en matériaux maçonnés enduits, d'une hauteur maximale de 1,80 m, sur le tiers de la limite au maximum.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié au document graphique et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

ARTICLE Ud 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toutes les opérations, le stationnement des personnes à mobilité réduite doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

Pour les logements

Pour chaque logement nouveau, il est imposé la réalisation sur la parcelle d'implantation :

- d'une place de stationnement pour les logements de moins de 40 m²
- de deux places de stationnement pour les logements de plus de 40 m²

En outre, dans les opérations comportant quatre logements ou plus, il est imposé par logement 0,5 place visiteur par tranche de quatre logements.

Les aires de stationnement pour les visiteurs doivent s'intégrer dans le paysage environnant et être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

Des surfaces de stationnement pour vélos pratiques et sécurisées doivent être prévues pour les logements collectifs.

Pour les activités économiques compatibles avec l'habitat

Par 40 m² de surface d'activité, il est imposé une place de stationnement ouverte réalisée sur la parcelle.

Pour les activités d'hébergement, il est imposé une place par chambre sur la parcelle d'implantation.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

ARTICLE Ud 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus et entretenus, voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

~~ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE Ud 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

ARTICLE Ud 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.