

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD**

La zone UD correspondant en grande partie au centre-ville ancien, assez dense, où les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement et en ordre continu.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat ainsi que des activités propres à ses fonctions de centralité.



### 3.1. Voies

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans les cas pour les constructions nouvelles la voie desservant un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable aux accès).

**Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.**

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de **5 places** devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Sans objet

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Les constructions devront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie). Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

Sont autorisées les extensions en retrait à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m**

### 7.1. Dispositions générales

### 7.1.1 Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

- a) Les constructions doivent être implantées :  
- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)

- ou en retrait

b) En cas de retrait celui-ci devra être de :

- **6 m** minimum

- ou **2,50 m** minimum dans les cas suivants :

- facades sans vues

- nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1,90 m**, et opaque ou translucide.

### 7.1.2 Dispositions applicables aux CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC ou opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- Sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- Ou en retrait :
  - o d'**1,50 m** minimum dans le cas de façade(s) sans vue ou de nu de terrasse à condition que soit créé un pare vue fixe d'une hauteur au moins égale à **1.90 m**, et opaque ou translucide.
  - o **6 mètres** minimum dans les autres cas.

## 7.2. Dispositions particulières

### 7.2.1 Travaux, extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 7.1.

Les extensions et surélévations dans le cadre de travaux d'amélioration des constructions existantes doivent être implantées :

- dans le respect des règles énoncées au 7.1.
  - ou dans le prolongement des façades de la construction existante dans le cadre de la réalisation de façades sans vues.
- La marge de retrait de 6 mètres énoncée au 7.1.1.b) doit être maintenue sur les façades des extensions et surélévations créant des vues.

Les vues existantes situées sur des constructions ne respectant pas les règles énoncées au 7.1. peuvent faire l'objet de changements à l'identique. En revanche, elles ne peuvent faire l'objet ni d'agrandissements, ni de modifications de forme.

### 7.2.2 Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m<sup>2</sup>** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

## Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale à :

- au moins **2,50 m** en l'absence de vue
- ou au moins **6,00 m** en cas d'existence de vue sur l'une au moins des façades se faisant face.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m.**

## Article UD 9 Emprise au sol des constructions

## 9.1 Dispositions générales

### 9.1.1- Dispositions applicables à toutes les constructions hors CINASPIC et hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC

Dans une bande de **15 m** comptée à partir de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) :



- Dans le cas de façades sur rue ou latérales d'une longueur supérieure à 15 m, leur traitement architectural uniforme sera évité par des changements de modénatures ou des ruptures architecturales.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Pour les constructions nouvelles, les toitures devront avoir au moins deux pans, Les pentes seront obligatoirement supérieures ou égales à **15°**.
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement ou de surélévation les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants et une attention toute particulière devra être prise en considération pour les toitures.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.

## **11.2. Règles applicables aux clôtures, sauf dispositions contraires liées au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)**

- La hauteur totale des clôtures bordant les voies est limitée à **2,00 m** à l'exclusion des piliers et portails.
- Les clôtures bordant les voies pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,10 m**.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de **2,20 m**.
- Dans le cas de reprise partielle d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.
- Pour les CINASPIC, la hauteur maximum de l'ensemble des clôtures est portée à **2,60 m**.

## **11.3. Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et répertoriés dans la liste figurant en annexe II du présent règlement devront respecter les dispositions ci-dessous :

### **11.3.1. Bâtiments et éléments particuliers protégés**

#### **11.3.1.1 Travaux**

Les bâtiments et éléments particuliers protégés devront être conservés et entretenus. Les travaux d'entretien ne devront pas dénaturer leur aspect.

Tous travaux dénaturant l'aspect des bâtiments et éléments particuliers protégés seront refusés.

Tous travaux sur des bâtiments et éléments particuliers protégés doivent respecter le caractère du bâti, contribuer à sa mise en valeur ou restituer l'esprit de son architecture d'origine.

#### **11.3.1.2 Intégration d'éléments techniques:**

La pose d'éléments techniques peu ou mal intégrés pourra être refusée

### **11.3.2. Bâtiments et éléments particuliers remarquables**

#### **11.3.2.1 Travaux**

Les travaux d'entretien des bâtiments et éléments particuliers remarquables, s'ils sont conservés, ne devront pas dénaturer leur aspect.







réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1** place de stationnement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

#### **12.2.3. Constructions à destination de commerce**

Il est exigé **une** place de stationnement par tranche de **75 m<sup>2</sup>** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces situés rue de Paris.

#### **12.2.4. CINASPIC**

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

#### **12.2.5. Industries et entrepôts**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

#### **12.2.6. Dispositions particulières**

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'Etat, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

### **12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à au moins l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m<sup>2</sup>**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

### **12.4. Stationnement deux roues non motorisé**

#### **12.4.1. Dispositions générales**

Il est exigé **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m<sup>2</sup>**.



#### 12.4.2. Dispositions particulières

Pour les opérations de logement de plus de **400 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, il est exigé **1,5 m<sup>2</sup>** par logement minimum et un local de **10 m<sup>2</sup>** minimum.

Pour les industries, commerces depuis de **500 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et équipements publics, il est exigé a minima **une** place pour **dix** employés. Le stationnement des visiteurs doit être prévu.

### **Article UD 13   Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

#### **13.1 Dispositions applicables à tous les terrains hors CINASPIC, hors opérations mixtes comprenant un CINASPIC et hors espaces paysagers ou récréatifs**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **10%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

#### **13.2-   Dispositions applicables aux CINASPIC**

- Il n'est pas fixé de surface minimum réservée aux espaces verts ou de pleine terre pour les constructions intégralement destinées aux CINASPIC.

#### **13.3-   Dispositions applicables aux constructions mixtes comportant un CINASPIC**

- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins **20 %** de la surface du terrain non bâtie et sera conservée en pleine terre.
- Cependant il n'est pas exigé d'espaces verts pour les projets dont au moins **10 %** de la surface de plancher est destinée à des équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.