

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel constituée principalement par des opérations privatives groupées existantes qui présentent une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir.

Elle comporte 2 secteurs :

- Le secteur UDa correspond à une opération d'ensemble dite «de Villarceau» qui comprend à la fois un habitat individuel, des immeubles collectifs et des équipements.
- Le secteur UDb correspond à des opérations réalisées dans cette même opération d'ensemble, sous forme de lotissements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

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

2.1. Dans tous les secteurs

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à de l'habitat et,
 - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
 - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.

2.2. Secteur UDa

- L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de modification du volume bâti.
- L'aménagement, l'extension ou la création d'équipements publics.
- L'extension des constructions existantes :
 - sous forme de véranda (cf. définition en annexe), sur la façade arrière uniquement, à condition que la surface de plancher n'excède pas 25 m² et que les articles du présent règlement soient respectés.
 - sous forme d'abri de jardin accolé à l'un des pignons dès lors que la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres.

- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.3. Secteur UDb

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante.
- Les constructions nouvelles dès lors que la hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RD51E1 est de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

2- La zone UD est partiellement concernée par les effets de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié et de la circulaire ministérielle N° 73.108 du 12 juillet 1973 définissant le plafonnement des densités autour de certaines canalisations de transport de gaz.

3- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

4- Protection des zones humides

Une partie de la zone UD est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 7 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour les terrains classés de type 2, les projets feront l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et seront soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

5- Canalisations de transport de gaz

La zone UD est concernée par une canalisation de transport de gaz, dont les contraintes en matière d'urbanisme sont rappelées en annexe 8 du présent règlement. Par ailleurs, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, il est fait obligation de consulter « GRTgaz-PVdS - DPRT - 2, rue Pierre Timbaud - 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX », et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention et l'infiltration à la parcelle doivent être recherchées, quand les conditions locales le permettent. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul, le rejet partiel vers le réseau public des eaux pluviales peut être autorisé.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4. Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m² de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul est portée à 5 mètres le long des voies suivantes :

- Avenue Robert Schumann
- Avenue de Leingarten
- Rue de Pontault
- Rue de Férolles
- Avenue Paul Verlaine
- Rue Pierre et Marie Curie

Nota : Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article, les équipements collectifs et/ou publics.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

La marge de recul si elle existe sera au moins égale à $L = H/2$ (H étant la hauteur totale du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies supérieures ou égales à 0,25m² et de 2 mètres dans le cas de baies inférieures à 0,25m²

Nota : Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article, les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres (L=H).

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de la propriété, à l'exception des équipements publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Habitations :

- La hauteur totale n'excédera pas 9 mètres (à l'exception de la zone matérialisée au document graphique).
- Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à trois (R + 1 + C).
- La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit de la construction existante.
- La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 2,50 mètres.-

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur totale ne doit pas dépasser 12,50 mètres.

Zone matérialisée au document graphique :

La hauteur totale ne doit pas excéder 12,50 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

11.1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter un jeu de volume varié.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % de la surface construite.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées en cas d'architecture contemporaine.

11.2. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

11.3. Clôtures

11.3.1. Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront de type paddock en bois ou aspect bois comportant deux lisses horizontales sur potelets doublées d'une hauteur de 1 m maximum ou non d'une haie vive de 2 m maximum et d'un grillage d'une hauteur de 1,20 mètre maximum.

11.3.2. Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.

Nota : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour l'ensemble de l'article 11.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

12.2. Nombre d'emplacements exigés

12.2.1. Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

12.2.2. Pour les autres logements

Il sera réalisé deux places par logement.

12.3. Traitement des aires de stationnement

Il est préconisé des aires de stationnement avec un revêtement végétalisé.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés.
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace vert.
La plantation d'essences locales doit être privilégiée et la plantation d'espèces invasives interdites.

Eléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers sont inconstructibles, à l'exception des constructions liées à leur entretien (annexes, abri de jardin).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).