

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ud

Cette zone constitue la transition entre le tissu urbain de la commune et les espaces naturels. Elle a pour vocation de préserver la qualité paysagère et d'offrir un développement harmonieux de la commune. Elle comprend **un sous-secteur Ud-1** permettant le stationnement des caravanes et les terrains aménagés à cet effet.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 4 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ud sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone

Enfin, certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et les installations classées sauf celles visées à l'article Ud-2.
- 1.2 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre.
- 1.3 Sauf dans le secteur Ud-1, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5 Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.8 L'utilisation de remblais au titre de la prévention des risques d'inondation
- 1.9 La construction d'un niveau souterrain de type cave au titre de la prévention des risques d'inondation.

Article Ud-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de commerces et de services, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.6 et 1.7, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2 L'extension mesurée des bâtiments existants
- 2.3 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation.
- 2.6 Mixité des programmes de logements
Toute nouvelle construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social 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, arrondis à l'entier supérieur.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Ud-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Article Ud-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification
- augmenter leur débit
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Ud-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute nouvelle parcelle doit avoir une superficie minimale de 600 m².

Article Ud-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Le principe est que toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique future ou existante.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation, soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent la route ou d'impératifs architecturaux.

Article Ud-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

7.1 Implantation sur une limite séparative

En bordure de rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative, sans toutefois que la partie construite le long de la limite séparative puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long de la limite séparative que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

7.3 Implantation par rapport à l'Aubette

En limite de l'Aubette, toute construction ou installation non amovible doit avoir un retrait de 10 m par rapport aux berges.

7.4 Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit sur les limites séparatives, soit avec marges d'isolements, en fonction de l'état bâti existant et de la composition urbaine.

Article Ud-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagée un espace libre des constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Ud-9 Emprise au sol

L'occupation du sol par les constructions et installations, les dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Article Ud-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder 7 mètres ni

2 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles (R+1).

Article Ud-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris et les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.

11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)

- les imitations de matériaux tels que fausses brique, faux pans de bois...
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointifs doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils seront dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction.

Façades et murs

- 11.8 Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes.
- 11.9 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures des bâtiments

- 11.10 Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas. (cf lexique).

Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas :

- lorsque l'importance ou la configuration de la construction n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants

- 11.11 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon).

Ces dispositions de l'article ne s'appliquent pas :

- lorsque la construction est édifiée en limite séparative, pour le long pan à l'aplomb de la limite

Couvertures

- 11.12 Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune.

Il pourra être admis d'autres aspects de matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture.

- 11.13 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.15 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées

Clôtures

- 11.16 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.17 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.18 En front à rue, les clôtures sont constituées soit:
- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
 - d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe
 - d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, uniquement lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement (cf. lexique), rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.19 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

- 11.20 La hauteur maximale des clôtures tant en front à rue qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres.
- 11.21 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.21 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Ud-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Stationnement des vélos.

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés dans les constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les logements collectifs, il est exigé 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m².

Article Ud-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter.

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 70% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque,
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radiculaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ud-14 Coefficient d'occupation des sols

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,4 sur la zone Ud.
- 14.2 Les dispositions de l'article 14.1 ne sont pas applicables aux constructions visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.