

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT DE LA ZONE UD**

La zone UD correspond au secteur du quartier collectif du Rond de Diane.

Afin d'éviter tout problème d'interprétation, la notion d'habitation collective se réfère à la définition du code de la construction et de l'habitation (R.111.18).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées soumises à autorisation sauf celles nécessaires au chauffage des immeubles, et les extensions mineures d'installations classées.
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- l'aménagement de terrains de campings ou de terrains de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

#### **ARTICLE UD- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- les installations classées mentionnées à l'article 1 ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD- 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UD- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE UD- 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être au minimum de 6 mètres pour les constructions d'habitation collectives et de 3 mètres pour les constructions d'habitations individuelles.

#### **ARTICLE UD- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitations individuelles peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou des limites séparatives ou en retrait de ces dernières. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitations collectives doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait sera égale ou supérieure à 6 mètres.

#### **ARTICLE UD- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation est libre.

#### **ARTICLE UD- 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE UD- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation individuelle et R+3 pour les constructions à usage d'habitation collectives.

#### **ARTICLE UD- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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 monumentales.

##### **1- Remarques**

Les dispositions édictées, ci-dessous, par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

## **2 - Implantation**

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée sera surélevé de 20 cm minimum.

## **3 - Volumes, percements sur rue**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

## **4 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitations individuelles sont à versants.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

## **5- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

## **6- Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sont imposés :

- soit les murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en

- maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,5 m.
- soit les murs bahuts d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit les haies vives doublées ou non d'un grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- 

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

## **ARTICLE UD- 12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera aménagé **2 places** par logement. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- pour les constructions d'habitation collective, il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.
- Pour la construction de locaux à usage de bureaux et de services, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,



Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente créée sera prévue,

- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
  - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Etablissements artisanaux ou entrepôts : il sera créé une place de stationnement pour trois emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UD- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Obligation de planter***

Les parkings feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 2.