CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

Elle correspond à des constructions aérées à vocation dominante d'habitat individuel notamment sous forme de pavillons. Elle comprend cinq secteurs :

– **UDa :**
Ce secteur correspond à l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire au nord du prolongement de l'avenue Jean Rostand

– **UDb :**
Ces secteurs correspondent à l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée de façon assez diffuse dans les années 60, ou plus récemment sous forme d'opérations d'ensemble. Il comporte d'un sous secteur **UDb1** localisé sur le quartier Notre Dame du Thil.

– **UDc :**
Ce secteur correspond à une urbanisation de type pavillonnaire sur de grandes parcelles

– **UDd :**
Ce secteur correspond au hameau de Plouy-Saint-Lucien (exposé aux bruits des avions de l'aéroport de Beauvais-Tillé)

– **UDe :**
Ce secteur est situé de part et d'autre de la rue Jean Jacques Fénot à une partie du quartier des fleurs, secteurs soumis aux risques d'inondation.

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

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1.1. Dans toute la zone UD

- les nouvelles constructions à usage de commerce et les changements de destination conduisant à la création de commerces

- les constructions à usage d'activités industrielles

- les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) sauf celles autorisées à l'article 2

– les constructions, installations et aménagements non autorisées :
  - par des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U.) :
    - dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.
    - dans les périmètres de protection des captages d'eau définis dans les arrêtés préfectoraux en date du 12 05 2017
    - relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018

- dans les périmètres ***de protection*** définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées ***(cf. annexe 7 du P.L.U.)***

– l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visé à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)

– les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les dépôts de véhicules (visés à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

– les parcs d'attraction (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. En plus, dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport (P.E.B.) en **UDb** et en **UDd** les constructions non autorisées par ce document (cf. annexe du P.L.U)

1.3. En plus en **UDb hors UDb1 :**

- sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), les constructions nouvelles de plus de 100 m² de surface de plancher dans l'attente d'un programme d'aménagement global de la zone, programme à réaliser dans un délai de 5 ans après l'approbation du PLU

1.4. En **UDb1** :

- sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), les constructions nouvelles à l'exception des extensions autorisées (cf. article UD2 ci-après)

- les caves et les sous-sols

1.5. En plus en **UDd :**

- les constructions à usage d'habitat individuel non groupées ***à l'exception de celles autorisées à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme (PEB de l'aéroport)*** et à l'article UDd2.

1.6. En plus, en **UDe** :

- les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article UDe 2

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UD 1 sont autorisées. Toutefois, sont admis sous condition :

En **UD**, hors **UDb1** :

- l'extension ou la modification des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant

- les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôts ou les installations classées (au titre de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement) si leur présence est

compatible avec la vie du quartier et n'engendre pas de nuisances (par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, les risques d'incendie ou d'explosion, la gêne apportée à la circulation…)

– les constructions, installations et aménagements autorisées dans la zone sous réserve de respecter les orientations d'aménagements dans les secteurs concernés (cf annexe 1 du présent règlement et pièce 3 du dossier de P.L.U.)

– sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme), l'extension limitée des constructions existantes et ce dans la limite de 20% de leur emprise au sol

– les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
  - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
  - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
  - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En plus, sont autorisés :

- en secteur **UDd** :
  - les changements d'affectation d'un bâtiment à usage agricole en habitation sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m² d'emprise au sol.
  - la construction d'abris de jardins

- en secteur **UDe** :
  - les nouvelles constructions sous réserve d'être édifiées dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (tel que défini à l'article 6) des voies déjà existantes et de ne créer au maximum qu'un logement. Cette condition d'implantation ne s'applique pas aux modifications, extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes ou aux surélévations.
  - les constructions annexes (abris de jardins, garages…) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²

En **UDb 1** :

- sur les terrains délimités sur le plan de zonage du PLU (en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) ***et dans les périmètres concernés sous réserve du respect des dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme (PEB de l'aéroport)*** :
  - les constructions dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, une seule fois après l'approbation de la modification du PLU (2017)
  - la création de logement supplémentaire dans des constructions existantes sous réserve de ne créer au maximum qu'un logement par tranche de 100 m² d'emprise au sol
  - les changements de destination

  sous réserve que le niveau inférieur (sous face) du plancher bas de la surface habitable se situe à une hauteur d'au moins 40 cm par rapport au point le plus proche du terrain naturel avant travaux. En cas de vide sanitaires, celui-ci devra être réalisé au-dessus du terrain naturel avant travaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination sans création de logements supplémentaires.

- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont strictement liés aux constructions oou occupations du sol autorisés. Les aménagements des abords devront respecter le niveau du terrain naturel avant travaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Définition

L'accès
L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La voie
La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

3.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres…).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Les accès sur l'avenue Winston Churchill doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes. Aucun accès direct n'est donc autorisé sur cette avenue, à l'exception des stations services qui peuvent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise d'une largeur totale d'au moins 8 mètres dont :
- au moins 1,5 m pour chaque trottoir
- au moins 5 m pour la bande de roulement pour les voies à double sens ou au moins 3,5 m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

3.3. Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc…) préconisés par le Service Incendie.

4.2. Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.
Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de réseau d'assainissment collectif et de possibilité de branchement sur ce réseau dans des conditions techniques et économiques acceptables, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Pour la mise en place de cet assainissement, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour les habitations), surface située en aval hydraulique de la construction.

Dans les zones relevant de l'assainissement individuel (cf plan de zonage d'assainissement en annexe 8 du PLU), l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

4.3. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,…) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve technique de l'impossibilité d'une gestion à la parcelle.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

4.4. Réseaux électriques et téléphoniques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique doivent être aménagées en souterrain à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Implantation par rapport à l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :
- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer

ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
- l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
Toutefois, la construction à l'alignement peut être autorisée si elle est prédominante au niveau des constructions voisines.

Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :
- 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord) et d'au moins 15 m par rapport à l'alignement des bretelles d'accès à la RD 901. Pour les aires de stationnement, ce retrait doit être d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 901 et de ses bretelles d'accès.
- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 938
- 15 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Winston Churchill, disposition applicable également aux aires de stationnement

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être admises pour :

– les constructions le long des voies nouvelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées),

– des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...) ;

– la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation fixée ci-dessus

– la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

6.2. Implantation par rapport aux emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (cours d'eau etc).

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des ***hauts de*** berges des cours d'eau "l'Avelon", "la Liovette", "le Wage", "le Thérain" et ses bras dérivés (rivière de Saint-Just) et 2 mètres pour les autres cours d'eau. ***Cette disposition s'applique également aux clôtures.***
Toutefois, dans le secteur repérable sur le plan de zonage du PLU, cette distance est portée à au moins 30 mètres par rapport au Thérain. Cette dernière disposition ne s'appliquant pas aux extensions et aux bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m² une seule fois après l'approbation du PLU (2017).

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives
  sur toute ou partie de leur profondeur et en plus, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10

- en retrait des limites séparatives
  dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative et dans le respect des prospects définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées….

7.2. Dispositions particulières

● Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

– 30 mètres des bois telle que représentée sur le plan de zonage du PLU. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m² une seule fois après l'approbation du PLU

- 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 tels qu'ils sont délimités sur le plan de zonage du PLU. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du PLU

- 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement liées à l'exploitation ferroviaire.

● Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.151-21 du

Code de l'Urbanisme), les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

● Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

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

8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

– les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité

– la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…)

- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours…)

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

– d'une part à partir :
  - du niveau du terrain naturel avant travaux
  - ou de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i.

– d'autre part :
  - jusqu'à l'égout du toit
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse

- ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
- ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6), c'est la hauteur en tout point de la construction qui est prise en compte dans le mode de calcul (cf. 10.2.2.).

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

La hauteur maximale autorisée des constructions est déterminée par l'application de trois dispositions :

- une hauteur par rapport aux voies (10.2.1)
- une hauteur par rapport aux limites séparatives (10.2.2)
- une hauteur absolue (10.2.3)

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elle doit être respectée, la plus restrictive étant dominante.

10.2.1. Hauteur par rapport aux voies

La hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (tel qu'il est défini à l'article 6) (H ≤ D).

10.2.2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions ou parties de construction implantées :

▶ en limites séparatives

- dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) : la hauteur de la construction doit respecter les règles définies au 10.2.3..

- au delà de la bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
  la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres

  Toutefois, cette limite de hauteur peut être dépassée pour :

  - des bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte

  - les constructions édifiées contre un bâtiment existant en bon état, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la hauteur en tout point de la construction ne doit toutefois pas être supérieure à celle du bâtiment voisin.

- en retrait des limites séparatives

  - en **UDa**, en **UDb**, en **UDb1**, en **UDc**, en **UDd**, en **UDe** :
    - dans la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) : la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à deux fois la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ 2D)

  - en **UDa** :
    - dans une bande comprise entre 20 et 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
      la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ D)

    - au-delà de la bande de 40 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
      la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment (y compris le débord de toiture) au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D)

  - **en UDb, en UDb1, en UDc, en UDd, en UDe** :
    - au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à l'alignement (tel qu'il est défini à l'article 6) :
      la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la moitié de la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment (y compris le débord de toiture) au point le plus proche de la limite séparative (H ≤ ½ D)

10.2.3. Hauteur absolue

La hauteur est limitée à :

- 9 mètres en **UDa**

- 6 mètres en **UDb, UDb1, UDc, UDd, UDe**.

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que les bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés…) Dans ce cas, la hauteur absolue précédemment citée pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

- les constructions dont le rez-de-chaussée présente une hauteur maximale sous plafond (Hrdc) comprise entre 2 m 50 et 3 m 50. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée de la différence entre Hrdc – 2,5 m.

- les constructions présentant une toiture terrasse. Dans ce cas, la hauteur absolue pourra être augmentée au maximum de 1 mètre.

De plus, en secteur **UDd**, la hauteur absolue des bâtiments agricoles pourra être augmentée au maximum de 3 mètres.

10.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie…)

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, …) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement…).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

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.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

Toitures

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un niveau.

Antennes

Les antennes paraboliques visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé en arrière plan.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles pourront comporter des parties pleines d'une hauteur maximale d'1 m 20. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres maximum pour les clôtures édifiées en limites séparatives à l'arrière de la façade de la construction « principale ».
Les clôtures constituées de grillage ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 20 cm de hauteur hors sol.

En bordure du Bois Brûlet et de la Forêt du Parc Saint-Quentin, les clôtures doivent être constituées par un grillage d'une hauteur d'au moins 2 mètres, et ne présenter aucune ouverture sur l'espace boisé.

Divers

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Règles architecturales particulières

Si des pans de bois de bonne qualité sont découverts pendant les travaux, ils peuvent être conservés apparents. Le remplissage entre les pans de bois doit être exécuté à l'aide d'un torchis ou d'un mortier à la chaux naturelle dressé au même nu que les pans de bois. Dans le cas contraire, un enduit de mortier à la chaux naturelle doit être réalisé.

Les briquetages doivent être réalisés en briques rouges de teinte uniforme, à joints de teinte "blanc ocré" (mortier bâtard à la chaux et ciment blanc, par exemple) et arasés au nu des briques.

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et sur le plan de zonage du PLU comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

tout aménagement, extension, restauration ou autre opération peut être interdit dès lors qu'il porte atteinte au style ayant présidé à l'époque de la construction du bâtiment et plus particulièrement au respect de la composition générale des façades visibles depuis le domaine public comme le respect :

- des partitions et rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire soulignant un niveau, une corniche)
- de la trame verticale et en particulier des travées qui ordonnent les percements
- des proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur des ouvertures lorsqu'elles ont été conservées dans leur proportions initiales)
- des éléments de modénature
- des matériaux

L'isolation par l'extérieur n'est pas possible pour les façades anciennes en pierres, briques, pans de bois.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloisonnés :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m

ou

- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable. Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

2.2. Normes de stationnement

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions, aux changements de destination, et à la création de logements supplémentaires dans une construction existante.

Il est exigé au minimum :

– pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

De plus, dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs, 60 % des places de stationnement tel qu'exigée au présent article doivent être enterrées (ou semi enterrées si les relevés de niveau de la nappe phréatique indique qu'elle se situerait au-dessus du plancher bas du parking). Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination sans modification de gabarit.

Dispositions particulières :
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les cas suivants où il est exigé :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 Mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement :
  - dans le cas de construction : 1 place de stationnement par logement
  - dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de surface de plancher dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux) : non réglementé
- pour les résidences universitaires :
  1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- pour les résidences ou foyers à destination des personnes âgées dépendantes, les constructions liées à la santé ou à l'action sociale, les résidences ou foyers pour personnes handicapées :
  1 place de stationnement par tranche de 160 m² de surface de plancher.
  Cette disposition ne s'applique pas en secteur **UDa**.

– pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² de surface de plancher, une seule fois après l'approbation du P.L.U.

– pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 40 m² surface de plancher une fois après l'approbation du P.L.U.

– pour les hébergements hôteliers :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

– pour les locaux à usage artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher

– pour les établissements industriels :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

– pour les entrepôts :
1 place de stationnement par tranche de 350 m² de surface de plancher

– pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

12.3. Formules de compensation

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager simultanément sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places

- soit à obtenir une concession d'au moins 15 années dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement)

- soit à acquérir les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement) et que lesdites places n'aient pas déjà été comptabilisées dans une précédente opération

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répérables sur le plan de zonage du PLU, sont soumis aux dispositions suivantes :
tout arbre de haute tige qui y est abattu doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

13.2. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions ainsi que les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

En plus, doit être aménagée en espaces verts d'un seul tenant (incluant les aires de jeux, les espaces boisés protégés identifiés sur le plan de zonage du PLU) :

- en secteur **UDa** :
  - 10 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs

- en secteurs **UDb, UDb1, UDd, UDe** :
  - 20 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération inférieure ou égale à 10 logements collectifs
  - 40 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 10 logements collectifs

- en secteur **UDc** :
  - 50 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération inférieure ou égale à 2 logements
  - 60 % au moins de la surface totale du terrain dans le cas d'une opération de plus de 2 logements

Les dalles perforées et les toitures terrasse ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination sans modification de gabarit.

13.3. Plantations

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m^2 de surface libre de construction. Ces plantations doivent être réparties sur l'ensemble du terrain.
L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 24 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les dépôts et citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de plantation à feuillage persistant.

SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

ARTICLE UD 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.