

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la Zone UD

C'est une zone d'habitat collectif qui peut également recevoir des commerces, des services, des équipements publics où les activités libérales sont admises. Elle comprend :

- un secteur UDa situé à proximité de la gare,
- Un secteur UDb qui correspond au périmètre rapproché de la zone de protection de la nappe de pompage,
- Un secteur UDc qui correspond à une opération de constructions de hauteurs variées, de faible densité s'inscrivant dans un tissu aéré.
- Un secteur UDe qui correspond à une opération de construction homogène en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- Un secteur UDi qui correspond à l'îlot du Bois de tonnerre délimité par la rue du bois de tonnerre, l'avenue de la division Leclerc, le chemin de Maule à la rue Faubourg et la route de Vaux
- Un secteur UDj qui correspond à une opération de construction homogène à hauteur limitée, rue du Chantier d'Hérubé.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone UD et les secteurs UDa, UDc, UDe, UDi et UDj :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- Les établissements et installations nouveaux à usage d'industrie ou d'entrepôts,
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou à déclaration pour la protection de l'environnement dans le périmètre éloigné de la zone de protection de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976).
- Les constructions à usage exclusif de commerce de détail et leurs annexes à l'exception de celles qui existent déjà ou à venir en mêmes lieux et places.
- Les terrains de camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Dans le secteur UDb :

- Toutes les constructions ou installations sont interdites conformément à la D.U.P. du 7 Juillet 1976 jointe en annexe, sauf les constructions techniques directement liées à l'activité du champ captant.

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

Zone UD et les secteurs UDa, UDc, UDe, UDi et UDj :

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- le stationnement de véhicules à condition que les constructions à cet usage soient entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et destinée exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparable,
- les chaufferies, installations de combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone,
- Les activités libérales sous réserve des textes de loi et des normes qui leur sont opposables,
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000),
- Les occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique du 07 Juillet 1976 jointe en annexe.
- Les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement situés dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé (D.U.P. du 7 juillet 1976), quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Zone UD et les secteurs UDa, UDc, UDe, UDi et UDj :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....

Sous réserve des alinéas précédents, les accès auront une largeur minimale de 3,5 mètres. Celle-ci sera portée à 4 mètres dès lors que l'accès desservira deux propriétés, deux bâtiments d'habitation, ou plus.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement):

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque les caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti pris d'aménagement.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone UD et les secteurs UDa, UDc, UDe, UDi et UDj :

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Dans les portions de territoire couvertes par la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant), l'assainissement autonome est interdit.

Dans le reste du territoire l'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourront pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déhuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans la zone UD et dans les secteurs UDc, UDi et UDj :

Les constructions devront être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Dans le secteur UDa

Rue des Hautes Beauces : les constructions doivent être implantées en limite de l'emprise publique.

Rue de la gare : les constructions pourront être implantées à l'alignement côté Place de la Gare.

Voies nouvelles : les constructions pourront être implantées en limite de l'emprise publique.

Dans le secteur UDe :

Le pied des façades des constructions devront être réalisées à 4 mètres au moins en recul de l'alignement. Les balcons pourront surplomber cette marge de recul.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies existantes ou projetées.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Dans la zone UD et dans les secteurs UDc, UDe, UDi et UDj :

Les constructions seront édifiées en ordre discontinu d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2,50m mesurée à l'égout du toit pour la partie de construction qui ne comporte pas de baies.

Les piscines dans toutes leurs parties, y compris les bords de plage, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Cet article ne s'applique pas aux constructions publiques.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient.

Dans le secteur UDa :

Lorsque les plans et les façades de deux projets forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs.

Les constructions réalisées rue de la gare et place de la gare pourront être implantées en mitoyenneté.

Dans le secteur UDj :

Les constructions pourront être implantées à 2,50 m minimum de la limite de fond de l'unité foncière.

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

Dans la zone UD et les secteurs UDc et UDi :

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute constructions mesurée à l'égout du toit, élevé à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié sans être inférieure à 6 mètres, pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les règles suivantes générales d'implantation des constructions telles que définies aux paragraphes précédents du présent article. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

Dans le secteur UDa :

Les constructions non contiguës seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Dans le secteur UDe :

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit, élevé à la verticale du point considéré avec un minimum de 6,50 mètres.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur de la façade de la plus haute construction sans être inférieure à 2,5 mètres, pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies.

Dans le secteur UDj :

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD et le secteur UDi :

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas 10 % de la superficie du terrain.

Il ne sera pas fait application des dispositions du présent article aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

Dans les secteurs UDa, UDe et UDj :

Non réglementé.

Dans le secteur UDc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut être portée à 5% de l'unité foncière de l'opération groupée ou du lotissement.

Une extension ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Il ne sera pas fait application des dispositions du présent article aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD et le secteur UDi :

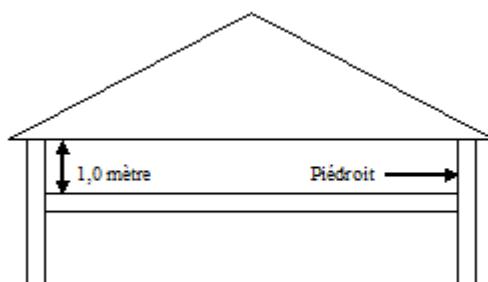
Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder :

Pour les toitures terrasses :
1 rez-de-chaussée + quatre étages,
15 mètres à l'acrotère.

Pour les toitures à pentes :
1 rez-de-chaussée + trois étages avec un seul niveau de combles aménageables,
13 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les cas où le comble est autorisé, il est défini comme étant un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur totale de 3,50 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques.

Hauteur relative :

La hauteur (H) de la verticale du gabarit sur rue sera égale à la largeur (L) de la rue augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou les) marge(s) de reculement au droit de la façade considérée.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celles longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 12 mètres.

Dans le secteur UDa

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclues.

Les constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de :
1 rez-de-chaussée + 3 étages, soit 12 m pour les toits terrasses et 16 mètres pour les toits en pente.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparations, d'aménagements ou d'extensions de faible ampleurs des constructions existantes, ni dans le cas d'équipements d'infrastructures.

Dans le secteur UDe :

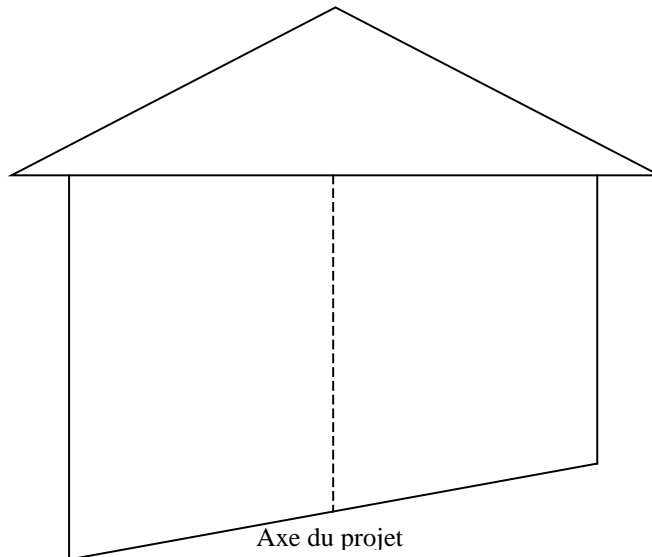
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 1 rez-de-chaussée + 1 étage
- 5 mètres à l'acrotère avec une toiture terrasse.

Les bâtiments existant avant la révision du document et excédant cette hauteur pourront recevoir des aménagements dans la limite de leur hauteur actuelle.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres à l'acrotère, avec une toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le rez de chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,30 mètres au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet est défini comme étant la moitié du bâtiment sur le plan incliné (schéma ci-après).



Dans le secteur UDe :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 16,50 mètres au faîtage.

La règle de hauteur relative n'est pas applicable en UDe.

Dans le cas d'un terrain en pente :

- La hauteur à l'égout de toit est mesurée à l'axe de la construction par tranche de 15 mètres de cette dernière.
- La différence entre le rez-de-chaussée et le terrain après travaux ne peut excéder 0.60 mètre."

Dans le secteur UDj :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Habitat collectif : R + 2

Habitat individuel : R+ 1 sans combles aménageables ou R+ 1 niveau de combles

Pour tous les types de constructions, la hauteur entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0,40 mètre en tout point du terrain naturel.

ARTICLE UD 11 –ASPECT EXTERIEUR

Zone UD et les secteurs UDa, UDc, UDe, UDi et UDj :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou être accordée, 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.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les additions de construction formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les constructions à usage de commerce, d'artisanat devront former un ensemble homogène avec la construction principale qui sera à usage d'habitation.

Les terrains non bâtis, les constructions de toutes natures doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les conduits de cheminée passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

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

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieures des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc.... à l'exclusion de toute teinte vive.

Pour les locaux d'activité (agricole, artisanale notamment) des matériaux différents peuvent être acceptés.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement). Ces ornements seront également conservés s'ils sont réalisés à partir de différentes couleurs d'enduits, sauf avis contraire du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, régulièrement consulté.

Les toitures :

Les bâtiments pourront soit avoir un toit terrasse ou un toit à deux ou quatre pentes. Dans le cas de toit en pentes, ces dernières devront varier impérativement entre 35° et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures des toitures en pente sont normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- en ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...).

Les toitures des locaux d'activité pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes existantes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Les loggias ne pourront pas être fermées.

Dans la zone UD

Clôtures sur rue :

Elles ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, les espaces extérieurs seront traités en coordination avec les espaces publics afin de faire un seul et unique espace.

Lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures sur rue peuvent être constituées de plusieurs façons :

* **Murs pleins** : d'une hauteur maximale de 1,80 m, seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyée à joints affleurants, ceux-ci n'étant pas de couleur plus foncée que la pierre.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

* **Clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 plein 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

Ces clôtures peuvent également comporter des changements d'aspect architectural (voir directives clôtures).

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Dans le secteur UDa :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les espaces extérieurs devront être traités en coordination avec les espaces publics afin de ne faire qu'un seul et même espace.

Toute enseigne non directement liée aux activités commerciales ou artisanales exercées dans la zone est interdite.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ainsi que les clôtures, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Dans le secteur UDe :

Clôtures sur rue :

Elles ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, les espaces extérieurs seront traités en coordination avec les espaces publics afin de faire un seul et unique espace.

Lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures sur rue peuvent être constituées de plusieurs façons :

* **Murs pleins** : d'une hauteur maximale de 1,80 m, seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyée à joints affleurants, ceux-ci n'étant pas de couleur plus foncée que la pierre.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

* **Clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 plein 1/3 ajouré, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

* **Clôtures « béton » ajourées** : ce type de clôture caractéristique d'Elisabethville sera conservé. En cas de travaux sur ces clôtures elles seront, chaque fois que cela sera possible, restaurées.

Les propriétés non équipées de ce type de clôtures pourront en recevoir. Dans ce cas, les matériaux sélectionnés devront être le plus proche possible de l'existant. Ces clôtures seront exclusivement de couleur blanche ou blanc cassé.

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Dans le secteur UDe :

Les toitures :

La couverture des toitures des bâtiments à usage d'habitat collectif pourra être différente, dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement urbain.

Clôtures sur rue :

Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre maximum, elles devront

- Soit respecter des proportions de 2/3 ajourés et 1/3 plein, elles seront donc composées d'un mur bahut de 60 centimètres maximum de hauteur au-dessus duquel seront posées des grilles. Le mur recevra un enduit identique à celui de l'habitation (type, couleur). Les grilles, en fer, auront un motif simple. Ces clôtures pourront s'accompagner de piliers d'une hauteur de 1,80 mètre rehaussés de chapeaux de 30 cm. Les piliers auront les mêmes caractéristiques que les murs bahuts (aspect de l'enduit, couleur).
- Soit être translucides.

Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale.

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

Les balcons :

Les gardes corps devront être en partie pleins sans pour autant alourdir l'aspect de la construction.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans la zone UD et dans le secteur UDi :

Pour les nouvelles opérations, la moitié au moins des places sera couverte ou intégrée à la construction.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- Logements de moins de 45 m² de surface de plancher : 1 emplacements par logement,
- Logements de 45 m² à 90 m² de surface de plancher : 2 emplacements par logement.
- Logements au-delà de 90 m² de surface de plancher : 3 emplacements par logement.

Pour les nouvelles opérations, une proportion de 50 % au moins du nombre total des emplacements définis ci-dessus devra être construit en sous-sol ou, en cas d'impossibilité, au rez de chaussée dans le volume même de la construction.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, laboratoires, industrie : 20 m² de surface de planchers (à l'exclusion des véhicules lourds)
- Commerces : 25 m² de surface de vente
- Hôpitaux – cliniques : 3 chambres ou lits.

Pour les établissements d'enseignement outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- Enseignement du premier degré : 1 place par classe
- Enseignement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements comportent aussi des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Dans le cas d'équipements publics, établissements collectifs non visés précédemment et pour les activités libérales, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

Dans le secteur UDa :

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives en copropriété ou d'habitation locative : 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher, réalisée en sous-sol,

Le stationnement sera en sous-sol et la superficie moyenne d'une place de stationnement sera égale à 25m² (circulation et voie d'accès comprises).

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces : une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de ces constructions, réalisée en sous-sol.

La superficie moyenne d'une place sera égale à 25m² (circulation et voie d'accès comprises).

- Pour les constructions individuelles existantes : Deux stationnements par logement, à l'intérieur de la propriété, sont obligatoires.

- Pour les activités libérales, le nombre de places de stationnement à réaliser sera à déterminer en fonction de l'importance de l'activité.

Dans le cadre d'équipements publics et d'établissements collectifs le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

Dans le secteur UDe :

Deux places de stationnement doivent être aménagées par logement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

Pour les activités libérales, le nombre de places de stationnement à réaliser sera à déterminer en fonction de l'importance de l'activité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif, à l'exclusion des véhicules lourds).

Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur les propriétés les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Dans le cadre d'équipements publics et d'établissements collectifs le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

Dans la zone UDe et UDj :

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations il sera réservé :

- Logements de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 emplacement par logement,
- Logements de plus de 50 m² de surface de plancher : 2 emplacements par logement.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Pour les nouvelles opérations, une proportion de 75 % au moins du nombre total des emplacements définis ci-dessus devra être construite en sous-sol ou, en cas d'impossibilité, au rez-de-chaussée dans le volume même de la construction.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement 20 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'équipements publics, établissements collectifs non visés précédemment et pour les activités libérales, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UD et le secteur UDc :

Obligation de planter :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrain de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

La dalle de couverture des parcs de stationnement réalisés en sous-sol sera aménagée en jardin d'agrément (0.60 m de terre végétale) et en aire de jeux. 10 % de la superficie de la terrasse seront réservés en espace de pleine terre destiné à recevoir des arbres de haute tige.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à 10 000 m² doit disposer d'un espace vert de 1 000 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UDa :

La totalité des surfaces laissées disponibles par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvres sera aménagée en espaces verts plantés à raison d'un sujet haute tige pour 80m² en moyenne. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la surface totale de la propriété.

Dans les groupes de logements individuels ou collectifs, les espaces communs seront plantés et aménagés avec aires de jeux.

Dans le secteur UDe et UDj :

La totalité des surfaces laissées disponibles par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvres sera aménagée en espaces verts plantés à raison d'un sujet de haute tige pour 100m² en moyenne. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la surface totale de la propriété.

Dans les groupes de logements individuels ou collectifs, les espaces communs seront plantés.

Dans le secteur UDi :

La totalité des surfaces laissées disponibles par les constructions, les aires de stationnement et la voirie sera aménagée en espaces verts à raison d'un sujet de haute tige pour 100m² en moyenne. La superficie de ces espaces verts en ce compris les stationnements et circulations piétonnes permettant l'infiltration des eaux pluviales sera au moins égale à 30 % de la surface totale de la propriété.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.