

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements collectifs. Le PADD prescrit un quota minimum de logements aidés dans chaque opération de logement (25%). La zone est divisée en deux secteurs :

- Secteur UD a : Equipements publics et logements.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

- Secteur UD b : Conformément au Schéma Directeur de Marne Nord, est destiné notamment à des équipements à vocation touristique.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

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

RAPPEL : les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au motif qu'elles ne sont ni soumises à conditions, ni interdites :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements collectifs de toutes natures et les logements de fonction qui leur sont liés.
- Les constructions à usage sportif ainsi que les équipements de loisirs et leurs annexes.

- Dans le secteur UD a :

Les constructions à usage de logement, ainsi que leurs annexes.

article UD.1 - occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UD.2, à l'exception des occupations et utilisations du sol non soumises à conditions et rappelées ci-dessus.

- Dans l'ensemble de la zone :

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont proscrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

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

1 - Rappels

- a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.
- d) Les travaux exemptés de permis et définis aux articles R421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, comme il est dit à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies.

Dans le secteur UD b :

- a) Les opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles soient à vocation touristique dominante.
- b) Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- c) Les coupes et abattages d'arbres sous réserve de l'article 13.
- d) Les constructions, à condition qu'elles soient liées aux activités hôtelières et d'hébergement.
- e) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à un centre d'incendie et de secours.

2 -1. Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

2-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

- a) Les sous-sols sont interdits.
- b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

2-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

2-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

2-2 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93. Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Toute construction devra être accessible par une voie de 4 mètres de largeur minimum avec un aménagement permettant le demi-tour en extrémité en cas de voie en impasse.
- 2 - Une piste cyclable plantée et paysagée sera aménagée en limite Est des propriétés implantées rue des Bruyères, conformément aux indications des plans de zonage.
- 3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes constructions ou utilisations du sol générant des eaux usées devront être raccordée à un dispositif épurateur dont les caractéristiques seront soumises à l'approbation préalable des services compétents.

b) Eaux pluviales :

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

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

article UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à :

- a) La hauteur maximale du bâtiment lorsque celle-ci comporte des baies avec un minimum de 8 mètres.
- b) La moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

En secteur UD b, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans les deux secteurs, cette marge de recul sera traitée en jardin d'agrément planté.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa : l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder 40% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UD b : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur " plafond ", ou hauteur maximale, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant tout terrassement et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souche de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte est mesurée au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles, et au plus égales à 30 mètres, dont on aura divisé les façades supérieures à 30 mètres.

Lorsque la distance entre deux voies de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction est mesurée à partir du niveau le plus élevé.

Dans le secteur UDa, la hauteur des constructions, définie par rapport au faitage, ne doit pas excéder 11 mètres.

En outre, en secteur UDa, la hauteur des constructions devra tenir compte, en termes d'ensoleillement, de la hauteur des constructions riveraines existantes, quel que soit leur zonage actuel ou futur, en dehors de celles constitutive d'équipements publics

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au faitage en secteur UD b.

article UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

article UD.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes :

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

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 fixées par le présent article.

Cette obligation s'applique en cas de divisions, de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

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

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

A titre indicatif on pourra réserver au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles, au minimum :

- 1 % de la surface de plancher dans les immeubles d'habitation (hôtels meublés et résidences de tourisme)
- 0,3 % pour les bureaux et activités (ainsi que les grands magasins et hôtels de tourisme)
- 0,1 m² par élève dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

2 - Nombre d'emplacements :

a) Pour les établissements d'enseignement :

- Pour les établissements du 1er degré, au moins une place par classe
- Pour les établissements du second degré, au moins 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

b) Pour les logements : Une place de stationnement au moins par tranche de 60 m² de surface, avec une place minimum par logement.

La surface de stationnement sera au minimum de 1,5 m² par logement pour les vélos. Dans les immeubles collectifs, celle-ci réalisée sous forme de local fermé et facilement accessible.

c) Pour les constructions à usages de bureau (y compris les équipements publics) : Une place de stationnement au moins par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction.

d) Pour les autres équipements publics : Le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2 - La marge de recul définie à l'article UD.7 sera traitée en jardin d'agrément planté.

3 - Les superficies non imperméabilisées devront représenter au moins 30 % de la superficie de la propriété. Les parkings filtrants seront compris dans cette superficie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

*

*

*