

ZONE UH

ARTICLE UH 0 - CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone couvre le quartier de Beaulieu construit dans les années 1960 à l'est de la commune, où s'exprime pleinement le renouvellement urbain de la ville.

La ZAC de Beaulieu, qui couvre cette zone, est divisée en 2 secteurs qui développent des organisations urbaines différentes.

Le **secteur UHa**, recouvre le mail central et les équipements publics du quartier,

Le **secteur UHb** recouvre le reste de la ZAC.

L'objectif du plan local d'urbanisme dans cette zone est d'assurer l'évolution de ce quartier en favorisant l'édification d'un nouvel habitat collectif et individuel, garant d'une réelle mixité urbaine, mais également la construction de nouveaux équipements publics de proximité.

Certains secteurs de la zone UH, identifiés sur le plan de zonage, sont exposés aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance :

- de la rue du Faubourg la Grappe, voie de type 4,
- de la rue d'Allonnes et de l'avenue d'Orléans, voies de type 4,
- de la rue de Sours, de la rue du Faubourg la Grappe à la rue de Brétigny, voie de type 3, et de la rue de Brétigny à la R.N. 123, voie de type 4,

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations des sols interdites :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles qui sont autorisées par l'article UH 2,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de combustibles,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques,

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées certaines installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants.
- que des dispositions utiles soient mises en oeuvre pour limiter les nuisances et les rendre compatibles avec les milieux environnants (selon les cas : bruit, vibrations ou

trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, ...).

Les utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 1 et non visées ci-dessus sont admises.

SECTION 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le 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 est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'accès devront présenter une pente n'excédant pas 5% au débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux :

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2. Assainissement - Eaux usées et eaux pluviales

Les branchements sur les réseaux d'assainissement sont obligatoires pour toute construction.

Toutefois de solutions de techniques alternatives devront être recherchées.

3. Electricité - Gaz - Télécommunications

Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 - Surface et formes des unités foncières constructibles :

Sans objet

ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En bordure d'une voie, les constructions devront être implantées de la façon suivante :

- a. les bâtiments d'habitat collectif devront être implantés à l'alignement des voies ; toutefois, des retraits ponctuels pourront être autorisés.
- b. les programmes d'habitat individuel devront être conçus de façon à ce que certaines maisons soient implantées à l'alignement et d'autres en retrait de 1,5 m de l'alignement. Dans ce dernier cas, l'alignement sur rue sera obligatoirement marqué par une clôture d'une hauteur de 1 m.
- c. les bâtiments affectés à un autre usage que l'habitation et les ouvrages techniques des différents concessionnaires devront être implantés, soit à l'alignement, soit à une distance maximale de 6 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales.

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

Dans le secteur UHa : Sans objet

Dans le secteur UHb : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les équipements publics, cette emprise est portée à 65%.

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel avant travaux ne peut dépasser la cote NGF de 170 mètres.

La hauteur d'une extension ne devra pas être supérieure au point le plus haut du bâtiment sur lequel elle se rattache.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

Toitures

Seront autorisées les toitures terrasse, les toitures monopente, ainsi que les toitures à double pente à pans inégaux.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural, qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantissent une bonne insertion dans le site.

Dans ce contexte, le revêtement extérieur des terrasses doit être traité par des dallages, des gravillons ou des éléments végétaux. Les fibres ciment, la tôle ondulée sont interdites.

Les édicules ou les ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront intégrées au bâti et masquées en façade.

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façade, d'armoires d'implantation techniques propres au bâtiment, les grilles de parkings pour l'évacuation de l'air ainsi que toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment devront présenter un dessin cohérent des façades. Ces différents éléments devront être correctement intégrés aux façades.

Les portes de parkings donnant directement sur la voie seront traitées avec soin dans le traitement architectural de la façade du bâtiment.

Les espaces de circulation collectifs devront bénéficier d'un éclairage naturel.

ARTICLE UH 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitat :

. habitat individuel : 2 places de stationnement devront être aménagées sur la propriété.

. habitat collectif (immeubles ou ensembles de maisons de ville) : 1,5 place par logement.

Toutefois des dispositions particulières seront prises pour :

- les logements sociaux, locatifs ou en accession: 1 place par logement
- les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements
- les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements

- Pour les bureaux (y compris les locaux destinés aux professions libérales) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

Le stationnement dédié aux logements collectifs et aux bureaux devra être réalisé :

- soit en sous-sol,
- soit en semi-enterré,

L'emprise des parcs de stationnement se calquera sur les emprises du bâti afin de desservir directement les logements. Le cœur d'îlot central restera libre de toute construction souterraine pour permettre la plantation d'arbres à haute tige en surface.

Des places de stationnement pourront être prévues en surface pour les personnes à mobilité réduite.

- Pour les commerces, les restaurants et brasseries, dont la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m², il n'est imposé aucune place. Au delà, il sera exigé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

Dans le cas d'opérations portant sur la réalisation d'une série de cases commerciales, le calcul du nombre de places de stationnement sera effectué à partir de la surface de chaque case et non pas à partir de la surface globale développée par le projet.

- Pour les hôtels : une place de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : il sera exigé au minimum une place pour 20 personnes admises et au maximum une place pour 15 personnes.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.

Pour toutes les autres constructions ou installations non visées ci-dessus, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

En cas d'impossibilité démontrée, le constructeur pourra être autorisé :

- soit à aménager les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus visées sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres à vol d'oiseau du terrain concerné par l'installation ou la construction projetée.
- soit à acquérir les surfaces de stationnement résultant des normes ci-dessus visées dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation.
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le constructeur devra acquitter une participation pour non réalisation de places de stationnement, prévue par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE UH 13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des plantations et des espaces verts

Dans le secteur UHa et pour les équipements publics : Sans objet

Dans le secteur Uhb :

- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations arbustives existantes.

- 40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces libres minéral ou végétal, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule. Les 3/4 de cette surface doivent être obligatoirement un espace vert de pleine terre, soit 30% de l'unité foncière.

- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6, doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet