

Zone UD

Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu discontinu et de densité relative, implanté sur des parcelles de formes et de tailles très variées.

On y distingue plusieurs secteurs, qui diffèrent par leur morphologie bâtie, leur affectation et leur évolution probable à terme :

- Le secteur Uda correspond à un tissu essentiellement résidentiel et stable, composé d'opérations d'ensemble réalisées sous forme d'immeubles collectifs ou d'individuels groupés accolés, déterminant des quartiers homogènes organisés autour de leurs espaces verts. La constructibilité se limite aux aménagements de l'existant et à la construction d'aménagements collectifs ; ce secteur comprend notamment le grand ensemble de l'OCIL, la résidence des Tilleuls, l'allée Paul-Verlaine, les squares Cassart et Mendès-France, la rue des Cytises.
- Le secteur UDb correspond à la rue des Berchères et remonte au nord jusqu'à la zone industrielle qui borde la rue des Prés-Saint-Martin ; le tissu urbain se caractérise par une hétérogénéité et une mixité importantes ; l'évolution du secteur est encouragée pour permettre la construction d'un front urbain plus homogène, ou une densification moyenne sera admise, permettant alors la réalisation de petits collectifs de vocation mixte tertiaire-logements.

Ce secteur correspond également au tissu à usage d'activités artisanales et industrielles du Pré-Fusé, qu'il est souhaitable de faire évoluer à terme vers des fonctions mixtes et une typologie plus urbaine. En effet, sa localisation géographique dominant le centre du vieux Pontault, pose des problèmes de circulation locale et d'intégration dans le paysage urbain traditionnel. Les nuisances induites sont, de plus, peu compatibles avec la proximité du collège et le caractère résidentiel du tissu environnant.

Il comprend un et des secteurs où la vocation économique est protégée.

- Le secteur UDC correspond à un tissu homogène d'activités qui se trouve aujourd'hui enclavé dans des quartiers résidentiels ; l'évolution de ce secteur vers une mixité d'occupation est de ce fait recherchée.
- Le secteur UDD correspond à une partie du quartier des Prés-Saint-Martin, autour des équipements scolaires.

Rappel : les dispositions des articles UD 1 à UD 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

Article UD 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les carrières.
- Les stationnements de caravanes.
- Les caravanages et terrains de camping.
- Les dépôts et entreposages de matériaux de démolition, de déchets, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides.
- Les entreprises et industrie de transformation de matériaux de récupération de casses de voitures.
- Les constructions à usage d'activité industrielle.

- En UDb, dans le périmètre de protection des activités économiques figurant au document de zonage, le logement est interdit.

Article UD 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifié

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, pour chacun de ces secteurs.

Dans les secteurs UDb et UDC, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont réglementées :

Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités artisanales

Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités artisanales sont autorisés sous réserve que la surface de plancher totale affectée à cet usage, après travaux, n'excède pas 500 m².

En outre, dans le secteur UDC, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont réglementées :

Les constructions à usage de commerce

Les constructions à usage commercial sont autorisées sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m².

Les groupes de garages, boxes

Les groupes de garages et boxes sont autorisés sous réserve d'être directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipement, de commerce ou d'activités autorisés.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont autorisés sous réserve d'être exclusivement destinés aux locaux techniques, parkings, réserves, stockages.

Les annexes et garages

Les annexes et garages sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à un usage d'habitation, d'équipements, de commerces ou d'activités autorisés.

Les équipements techniques

Les équipements techniques sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés aux réseaux urbains.

Les affouillements, exhaussement de sols

Les affouillements, exhaussement de sols sont autorisés s'ils sont nécessaires à des travaux de construction ou aménagement paysagers des espaces libres.

En outre, dans les secteurs UDa, UDb, et UDC, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont réglementées :

- **Pour l'habitat**

Les constructions comprenant de 20 à 49 logements, sont autorisées à la condition que 30 % au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Les constructions comprenant plus de 50 logements sont autorisées à la condition que 50% au moins du nombre des logements réalisés sont affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les deux cas, le nombre des logements financés par un prêt aidé par l'Etat sera supérieur ou égal à 10 logements.

En outre, dans le secteur UDd, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont réglementées :

- **Pour l'habitat**

Les constructions comprenant plus de 20 logements, 30 % au moins des logements réalisés doivent être affectés à des logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

Article UD 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les dispositions de l'article UD 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit :

- Avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- Pouvoir être desservi par les engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Largeur minimale 6,00 m pour les voies de moins de 50 m de long.
- Largeur minimale 8,00 m pour les voies de 50 m de long ou plus.

La création d'impasses de plus de 50 m de long est interdite. Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers doivent être aménagés avec des moyens adaptés de manière à interdire toute autre utilisation, notamment celle des véhicules motorisés.

Article UD 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux publics d'eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Réseaux publics d'électricité

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Pour les opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire. Le raccordement au réseau de téléphone doit être prévu. L'installation d'un éclairage public est obligatoire.

Réseaux publics d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas systématiquement aux rejets d'effluents industriels liquides des installations classées qui pourront, après un traitement adéquat être rejetés directement dans le milieu naturel.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Déchets

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain et intégrer le tri sélectif.

Article UD 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone UD.

Article UD 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur (Rue des Prés-Saint-Martin, le retrait minimum est porté à 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur).
- Soit avec un retrait différent :
 - Dans le cas de la recherche de continuité de volume avec une construction principale voisine existante, de qualité, Dans ce cas, le retrait inférieur à 4 m ne peut s'appliquer que sur au maximum 1/3 de la longueur de la construction sur rue du bâtiment.
 - Dans les cas de surélévation, dans le prolongement des murs d'origine, d'une construction existante ne respectant pas les règles d'alignement ci-dessus.

Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Article UD 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'activités doivent s'implanter en retrait d'une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

Pour les autres destinations, les constructions principales doivent s'implanter :

Dans le secteur UDa :

- En limite séparative ou en retrait d'une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

Dans le secteur UDb :

- En retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

Dans les autres secteurs :

- Soit sur une des deux limites latérales aboutissant aux voies.
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimum D calculée selon la règle définie ci-dessous.

La distance minimum (D) correspond à la distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite latérale la plus proche. Elle est calculée de la manière suivante :

- D = hauteur de la façade, sans que D puisse être inférieure à 8 m, si la façade comporte des baies.
- D = ½ hauteur de façade si celle-ci comporte des jours de souffrance ou est aveugle, sans que D puisse être inférieure à 3 m.

Dans tous les secteurs, la longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Pour les fenêtres de toit, la distance minimale est de 8,00 m par rapport à la limite séparative si le bas de l'ouverture est à moins de 1,90 m de hauteur, et de 3,00 m dans les autres cas. Cette distance est comptée horizontalement à partir du bas de l'allège jusqu'à la limite séparative.

Les constructions autres que les constructions principales, peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 m.

Article UD 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article UD 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance minimale entre deux bâtiments construits sur une même propriété est de :

- La hauteur de la façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 m si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- La hauteur de la façade du bâtiment le plus bas avec un minimum de 4 m si la façade de celui-ci est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

Article UD 9 – L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %.

Les dispositions de l'article UD 9 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur UDa uniquement, aux constructions d'annexes, à l'aménagement des pavillons en bande réalisés dans des opérations d'ensemble.

Dans le secteur UDa, pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 5 % au-delà de ce coefficient est autorisé pour la réalisation de locaux annexes comme les cages d'ascenseurs, les escaliers de secours, les locaux à containers pour le tri sélectif.

Dans le secteur UDD, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50 %.

Article UD 10 – La hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article UD 10 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux immeubles collectifs à usage d'habitation, grands ensembles existant avant l'approbation du présent PLU, et dont la hauteur dépasse les maximums fixés ci-dessous, afin qu'ils puissent être réparés et réaménagés.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions édifiées à l'alignement sur des terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la voie (alignement), au milieu de la façade du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe.

Pour les constructions implantées différemment la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans les secteurs UD a, UD b, et UD c :

- Maximum 9,50 m de façade, qui pourra être portée à 10 m lorsque l'ensemble des rez-de-chaussée est occupée par des activités, 12 m au faîtage, soit R+2+C. Dans le périmètre de protection des activités économiques, la hauteur façade est maintenue à 12 m à la façade et 15 m au faîtage.

Gabarit enveloppe

Le gabarit enveloppe dans lequel les constructions doivent s'inscrire est défini par une façade de hauteur définie ci-dessus, surmontée d'une pente à 45° prolongée jusqu'à atteindre la hauteur maximale définie ci-dessus.

Les lucarnes n'entrent pas dans le gabarit enveloppe.

Le talutage en façade et sur les côtés de la construction est autorisé avec un maximum de 0,80 m de hauteur et à condition d'être situé à plus de 4 m des limites séparatives ou de l'alignement.

Dans le secteur UD d :

La hauteur (h) d'une façade, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère (R + 2).

Au-dessus de cette hauteur maximale de la façade, la construction peut comporter un attique en retrait de 1,90 mètres au moins et haut de 3,00 mètres au plus (R + 2 + A).

La hauteur totale (H) d'une construction, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12,00 mètres** au faîtage.

Article UD 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article UD 11 ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Volume :

- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- Les toitures terrasses constituant un prolongement horizontal de l'habitation ou de l'activité sont autorisées.
- Les toitures terrasses non accessibles horizontalement dites techniques ou de couverture sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées sur au moins 80 % de la surface de la couverture ou dans la mesure où elles sont destinées à recevoir des équipements techniques liés à la mise en œuvre de recherche d'énergies renouvelables nécessitant un entretien (capteurs solaires, pompes à chaleur, éolien...). Dans tous les cas, la réalisation de ces toitures terrasses sera accompagnée d'éléments appropriés tels corniches débordantes, éléments de façade pleins... destinés à masquer les garde-corps de sécurité et les éléments techniques non intégrés à la construction.
- Les toits à la Mansart sont interdits.

Ouvertures en toiture

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes (bâtière ou capucine) ou châssis de toit, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 50 % de la largeur totale de la toiture.
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
- Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux

- Des matériaux liés à une exploitation durable pourront être utilisés.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Façades, pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
Les matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages.
- Les teintes sable, ocre, mastic et pierre naturelle sont recommandées.

Ouvertures

- Dans le cas de commerces à rez-de-chaussée, les vitrines auront une composition intégrée à l'ensemble des percements de la façade.

Clôtures

La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2,00 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.

Clôtures sur rue :

- Les murs anciens de qualité doivent être préservés et restaurés.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :
 - ✓ D'un mur opaque, d'une hauteur de maximum 1,00 m de haut, surmonté d'une grille, ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie végétale.
 - ✓ D'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Le muret doit être réalisé en matériaux traditionnels ou recouverts d'enduits de même nature que les murs des constructions principales

Les différents portails d'une même clôture doivent être de même style.

Clôtures en limites séparatives :

- Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.
- Elles peuvent être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.)

Annexes

- Les annexes doivent être conçues en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions principales.
- L'utilisation de matériaux provisoires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 m peuvent adopter une toiture à une seule pente, d'angle inférieur à 35° ou une toiture-terrasse dans la mesure où elles sont végétalisées sur 100 % de leur surface.

Dispositions diverses

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article UD 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Nombre minimal d'emplacements :

- Le nombre obtenu par application des règles ci-dessous devra être arrondi à l'unité supérieure.
- 50 % au moins des places doivent être enterrées ou incluses dans le volume du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation :

- Automobiles : 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ; pour les ensembles de plus de **15** logements, des parkings visiteurs correspondant à 20 % du nombre de logements doivent être prévus.
- Motocycles : 1 place pour 10 logements.
- Cycles : 1 place pour 2 logements.

Constructions à usage commercial :

- Automobiles : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux ou d'activités :

- Automobiles : 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage hôtelier ou de restauration :

- Automobiles : 1 place par chambre d'hôtel et pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage de lieux de cultes, salles de réunions :

- Automobiles : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Vélos et motocycles : 5 places par établissement.

En cas d'extension, les places existantes doivent être maintenues (elles peuvent être déplacées), sauf si les normes ci-dessus sont respectées au vu de la surface totale de plancher.

En cas de changement de destination, si le nombre de places existantes satisfait aux normes ci-dessus, aucune nouvelle place ne pourra être demandée.

Article UD 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- La part minimum de la surface du terrain devant être végétalisée est de :
 - ✓ 40 %.
 - ✓ 30 % dans le secteur UDa.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.
- Les plantations seront de préférence effectuées avec des essences locales.
- 1 arbre de haute tige doit être planté pour 150 m² de terrain

De plus, les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article UD 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone UD.