

ZONE UD

Cette zone de transition entre des tissus urbains centraux et des espaces pavillonnaires, regroupe les espaces d'habitat intermédiaire maisons de villes et petits collectifs, marqués par un bâti implanté le long des voies, dégageant des espaces libres en fond de terrain constituant des cœurs d'îlot verts.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. **les constructions à destination d'industrie** ;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
3. **les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique** ;
4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
5. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;

6. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
7. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
8. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
9. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
10. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre ;
11. les garages de réparation automobile et les concessionnaires.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
3. **les constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU et d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après ;
4. **les constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement ou avec un *recul** minimal de 4 mètres.**

Toutefois, le choix d'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Un *recul** différent de celui prévu ci-dessus peut être imposé afin de respecter une harmonie d'implantation des constructions.

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites de fond de terrain** et peuvent être implantées sur les *limites séparatives** latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en *limite séparative** en application des dispositions ci-dessus doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines existantes implantées en limite.

Toutefois, peuvent être autorisées, en *limite de fond de terrain**, les constructions limitées exclusivement aux abris de jardins et aux *bâtiments annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres à compter du terrain existant avant travaux.

Les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Toutefois, des implantations en *limite séparative** peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions correspondant à des abris de jardin et à des bâtiments *annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

2.2.2 Calcul des retraits*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies:**

- le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ($R \geq H_f$), avec un minimum de 3 mètres.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies :**

- le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait n'est pas réglementé.**

2.2.3 Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- **Pour les *constructions existantes** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU**, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en limite séparative dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus.
- **Pour les *constructions existantes** à destination d'habitation** implantées dans la bande de *constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative** dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale dans la zone

L'*emprise au sol** des constructions se répartit différemment selon les *bandes de constructibilité**.

Dans la bande de constructibilité principale :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,10.

2.4.2. Règles alternatives

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

Dans le cas de constructions d'habitation principale *existantes**, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Zone UD	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
	9 mètres	9 mètres	11 mètres

L'application des modalités de calcul de la hauteur définie dans la partie 1 du présent règlement, chapitre 2.5) ne peut aboutir à la réalisation d'une construction dont le nombre de niveaux serait supérieur à un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et de combles (R+2+c). Le niveau inférieur d'une construction est inclus dans le calcul du nombre de niveaux dès lors qu'il émerge de plus de 1,80 m par rapport au plan le plus haut soit celui de la voie, soit celui du sol existant avant travaux.

2.5.2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des constructions sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou existant avant travaux environnant.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'insère le projet.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver les caractéristiques du paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Toute toiture autre que toiture terrasse doit s'inscrire dans un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

Les espaces de recul entre l'alignement et les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale afin de s'insérer dans la trame paysagère de la rue. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de ces espaces.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 70% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**, dont la moitié au minimum, soit 35 % des *espaces libres**, doit être obligatoirement réalisée sur les espaces de *pleine terre**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface *d'espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

