

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu, généralement implantées en recul par rapport à l'alignement.

La zone UC est décomposée en trois secteurs : UC1, UC2, UC3 au sein desquels la hauteur autorisée est différente.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du Titre 1 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

La zone UC est concernée par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement au titre de l'article L123-2a.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits:

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage d'activité agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

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

Dans les secteurs UC-if et -if1

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du Titre 1 article 5.6 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme.

Prise en compte d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement

Dans le secteur de l'Avenue de l'Europe est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m² de surface de plancher (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain.

Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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 avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité

des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel

- l'extension des activités existantes interdites à l'article UC 1 dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Cet accès doit avoir une largeur de chaussée de 4 m minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

3.3 Desserte des opérations d'ensemble

Les caractéristiques des voies internes aux opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

- opérations devant comporter 3 logements au maximum

Emprise : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 7 logements au maximum

Emprise : 6,50 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 8 logements ou plus

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

Voie des opérations devant comporter plus de 7 logements qui doivent mettre en communication deux autres voies existantes :

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Eaux pluviales :

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

4.3 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

6.1 Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

6.2 Des implantations différentes que celles indiquées au 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
 - pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale aboutissant aux voies est autorisée, sous réserve que la hauteur en tout point de la construction en limite n'excède pas les hauteurs maximales définies ci-après :

- 9 m pour la zone UC1, 12 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 12 m pour la zone UC2,
- 15 m pour la zone UC3.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives:

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus en 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
 - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le îlot,
 - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
 - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
 - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2.
 - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 7.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

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

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

8.1 La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

8.2 Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

8.3 Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

8.4 Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article UC 11.2. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

- **secteur UC1** : la hauteur des constructions est limitée à 9 m ; elle est limitée à 12 mètres pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **secteur UC2** : la hauteur des constructions est limitée à 12 m
- **secteur UC3** : la hauteur des constructions est limitée à 15 m

- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, les hauteurs maximales indiquées ci-dessus sont majorées de un mètre.

10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur est mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation.

- **secteur UC1** : la hauteur des installations est limitée à 12 m
- **secteur UC2** : la hauteur est limitée à 13.5 m,
- **secteur UC3** : la hauteur est limitée à 15 m,

- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, les hauteurs maximales indiquées ci-dessus sont majorées de un mètre

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

10.4 Nonobstant toutes dispositions contraires, la hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder : 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage et 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

11.1 Les toitures

- Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et être inférieures à 5 %.
- Les couvertures en tuiles sont conseillées.
- Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles, ...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visés à l'article UC.10.1 doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.2 Les façades

- Les enduits doivent être les plus fins possible et présenter un aspect lisse.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades principales sont interdits.

11.3 Les clôtures

- Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,8 mètre et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie végétale. La hauteur cumulée du mur et de la grille ne peut excéder 2 mètres. Il est également admis l'implantation d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie végétale ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.

Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres surmonté d'un couronnement est autorisé dans le secteur de nuisances, côté source(s) de nuisances des voies bruyantes telles que définies au « Titre I » du présent règlement et le long des voies suivantes : Avenue de Wertheim, Avenue du Maréchal Leclerc, Avenue Donnadiou, Avenue Léon Blum, Rue Désiré Allemand.

- Les murs de clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale (matériaux, couleurs)
- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2 m, soit, uniquement dans la zone d'aléa modéré, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.20 m.

11.4 Saillies :

- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs)
- Les sous-faces des balcons, loggias, oriels et autres saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.

11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale. Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.

11.6 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales. La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à réaliser sur le terrain d'implantation du projet est différent selon la nature des constructions réalisées. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée. Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation

- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)
- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).
- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.
- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.
- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, services et artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

12.3 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles, 1 place de stationnement pour 30 m² d'atelier ou de local d'exposition y compris les surfaces d'exposition extérieures.

12.4 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergement collectif : 1 place de stationnement pour deux chambres.

12.5 Pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé,) : 1 place de stationnement pour 30 personnes pouvant être accueillies.

12.6 Pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

12.7 Pour les commerces, 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

12.8 Pour les résidences séniors dont les résidences services séniors, il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement.

12.9 Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilés.

12.10 En cas de changement de destination, la nouvelle destination doit être conforme aux normes.

Dans le cadre d'un changement de destination, et en cas d'impossibilité d'ordre technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, le nombre de places de stationnement requises peut être réalisé soit sur un terrain distinct du terrain d'implantation du projet et situé à proximité de l'opération, soit par l'obtention d'une concession d'une durée de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite qui doivent se situer sur le terrain d'assiette du projet.

12.11 Pour les aménagements, extensions ou surélévation, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

12.12 Stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à

destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt général.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessible.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m² de local par tranche de 75 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m² de local par tranches de 120 m² de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Protection des éléments paysagers remarquables

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

13.3 En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

13.4 Aménagement des terrains :

Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie minimale de 25%.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

13.4 – Dans le cadre de lotissements comportant jusqu'à 5 lots ou 5 logements, **ou d'opérations d'ensemble**, le programme des travaux doit présenter un traitement qualitatif de l'entrée de l'opération et de son intégration au quartier ainsi que des aménagements paysagers réalisés en façade de lots et en bordure de voies, le total de ces espaces devant représenter 10 % minimum de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits).

Pour les opérations comportant entre 6 et 15 lots ou 6 et 15 logements, des espaces communs à dominante végétale doivent être réalisés. La superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 10 % d'un seul tenant. Ces espaces verts doivent constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble

Au-delà de 15 lots ou de 15 logements, la superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 15 % d'un seul tenant.

Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.

Force des arbres :

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

Fosses de plantation d'arbre :

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

Terre végétale :

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

Arrosage :

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.