

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone peu à assez dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement.

Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. Mais la morphologie bâtie peut varier en fonction de la structure urbaine et permettre le développement de faubourgs. Ces quartiers à dominante d'habitat assurent par leur morphologie une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle.

Elle est divisée en quatre secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 essentiellement différenciés selon les densités recherchées. Le secteur UD3 comprend un sous-secteur UD3₀ où la hauteur est limitée aux hauteurs existantes.

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 **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 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 **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage par une trame de couleur. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 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 le **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.6 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.

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 site Natura 2000 : une Zone de Protection Spéciale « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » désignée par arrêté ministériel du 3 mars 2006 (voir dossier Annexe).

Certaines interventions à l'intérieur du périmètre de ce site sont soumises à évaluation d'incidence Natura 2000. L'arrêté Préfectoral du 14 aout 2014 fixe la liste locale des projets, programmes et manifestations soumis à cette évaluation.

La zone UD2 est concernée par le passage de la rivière Touloubre.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone non aedificandi de 20 m de part et d'autre de la berge.

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 UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les carrières
- les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées
- 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 d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage 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 UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UD-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.

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 UD1 précédent 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 UD 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, d'une largeur minimale de 4 m.

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

A l'exception du secteur UD3 et sous-secteur UD3₀, les accès doivent présenter un recul de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé et de 3 mètres de large, pour dégager la visibilité, permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie. Cet espace ne peut être clos en façade.

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.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de collecte de des ordures ménagères 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.

Les voiries internes aux opérations d'ensemble doivent permettre des cheminements piétons et cyclistes.

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 UD 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 encorbellement. 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

6.1 Dans le secteur UD1

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.

Pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé.

6.2 Dans le secteur UD2

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.

6.2.1 Constructions annexes (à l'exception des garages)

A l'exception des garages, les constructions annexes, peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ; en cas de recul, les annexes à l'exception des garages seront implantées 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 3 mètres.

6.2.2 Garages

Les garages qui n'ouvrent pas directement sur la voie peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé. A défaut, et pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé

6.3. Dans le secteur UD3

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique, en l'absence de marge de reculement, les constructions et annexes, y compris les garages n'ouvrant pas directement sur voie, peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés 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 3 mètres.

6.4. Dans le secteur UD4

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique, en l'absence de marge de reculement, les constructions et annexes, y compris les garages n'ouvrant pas directement sur voie, peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés 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 5 mètres.

6.5 Des implantations différentes de celles indiquées 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 l'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 par le règlement

- 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 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.

6.6 Les piscines

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

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

7.1 Dans les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans une bande de 4 mètres de large sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas une hauteur maximale de 3.80 mètres (4.80 mètres au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage) et à condition que le linéaire total d'implantation (y compris l'existant) n'excède pas 1/2 du linéaire concerné par les constructions projetées.

7.2 Des implantations différentes de celles indiquées 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 l'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 par le règlement
 - 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 par le règlement 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.

7.3 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 UD 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'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 20 % de la superficie du terrain en UD1
- 30 % de la superficie du terrain en UD2
- 40 % de la superficie du terrain en UD3 et UD30
- 60 % de la superficie du terrain en UD4

ARTICLE UD 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 ou au plus haut de la construction, 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 des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,5 mètres au-dessus du niveau de la toiture. 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 La hauteur maximale

Pour les constructions à destination d'habitation

- **Secteurs UD1, UD2 et UD4** : la hauteur ne doit pas excéder 6 m.
- **Secteur UD3₀**: la hauteur ne doit pas excéder 7.5 m ; cette hauteur peut être portée à 9 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.
- **Sous-secteur UD3₀** : les hauteurs supérieures à l'existant sont interdites.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 3.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large par rapport aux limites séparatives.

- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 7 m en secteurs UD1, UD2 et UD4 ; dans le secteur UD3, la hauteur est limitée à 8.5 m, elle peut être portée à 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large par rapport aux limites séparatives dans ces secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation.

Pour les autres destinations

- Secteur UD1, UD2 et UD4, la hauteur maximale des constructions est portée à 7 m
- Secteur UD 3, la hauteur des constructions est 7.5 m
- Secteur UD3₀, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser l'existant

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

La hauteur est mesurée du sol existant avant travaux au plus haut point de l'installation, la hauteur est limitée à 9 mètres.

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, mesurées 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,
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage.

ARTICLE UD 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 matériaux et couleurs

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et fin.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il devra être justifié de l'harmonie chromatique des enduits et menuiseries au sein de l'opération.

Les volets à battants seront obligatoirement peints. Les vernis aspect bois sont interdits sur les volets et menuiseries.

11.2 Toitures

- La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.

- Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupées et logements collectifs.

Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes.

- Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%.

- Les couvertures en tuiles sont conseillées.

11.3 Les façades

- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade principale mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.

11.4 Les clôtures

Les clôtures sur voies sont constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,8 m et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille ou d'un dispositif plein ou ajouré. La hauteur cumulée du mur et de la grille ou du mur et du dispositif plein ou ajouré 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 surmonté d'un couronnement d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative ainsi que dans le secteur de nuisances des voies bruyantes définies par arrêté préfectoral, côté source(s) de nuisances, ou en fonction de justification particulière liée à une source de nuisances sonores, ainsi que le long des voies suivantes : Avenue de Wertheim, Avenue du Maréchal Leclerc, Avenue Donnadiou, Avenue Léon Blum, Rue Désiré Allemand, Chemin du Quintin.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du plan local d'urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit.

Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.

- 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 x 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.

11.5 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 UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises 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

- Le stationnement devra être réalisé en surface libre, à l'exception d'UD3 et UD30.
- 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 bureau, 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.

12.4 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergements collectifs : 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 seniors dont les résidences services seniors, 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 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 des deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

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.

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

ARTICLE UD 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 suivant 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 Aménagement des terrains

Les terrains doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie minimale de :

- 50 % dans le secteur UD1
- 30% dans le secteur UD2 et UD4
- 15 % dans le secteur UD3
- 10 % dans le sous-secteur UD3₀

La surface 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.