

**ZONE UD**

## La zone urbaine : UD

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UD couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus.

L'objectif poursuivi par le plan local d'urbanisme pour cette zone est de favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain, tout en garantissant l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain environnant et de permettre la requalification de l'avenue de la République en un boulevard urbain aux fonctions urbaines diversifiées.

Situé dans le prolongement du nouveau quartier de la Porte des Arts et du secteur d'habitat collectif de Gallardon, le secteur UDa autorise des densités plus importantes. Ce dernier coïncide avec le tronçon de l'avenue de la République desservi par un axe de transport en commun en site propre.

Constituant un espace de renouvellement urbain stratégique à l'échelle de l'agglomération, les terrains situés à proximité du carrefour du Bois Lopin et délimités par l'avenue du Grand Sud à l'ouest, l'avenue de la République au nord et l'autoroute A10 à l'est, font l'objet d'un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global**.

*Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :*

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;*
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

*Le **risque sismique** doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

## **UD-ARTICLE 1 :**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ;
- les aires d'exposition et de stockage à l'air libre.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.

Modif.  
n°1

Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** fixée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage, tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

## **UD-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les constructions et installations nouvelles à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Sauf contraintes propres à l'activité, les locaux d'activités sont prioritairement implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Mise en  
compat.  
A10

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3<sup>ème</sup> voie de l'A10 sont autorisées.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif.  
n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** délimité au plan de zonage seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et la construction d'annexes dont la surface de plancher totale créée n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

### **UD-ARTICLE 3 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

## **2. Voirie**

*Définition :*

*La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.*

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UD-ARTICLE 4 :**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### ***Eaux pluviales***

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

### ***Eaux résiduelles d'activités***

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

*Rappel :*

*Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.*

### ***Piscines***

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

## **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

## **UD-ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## UD-ARTICLE 6 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Définition :*

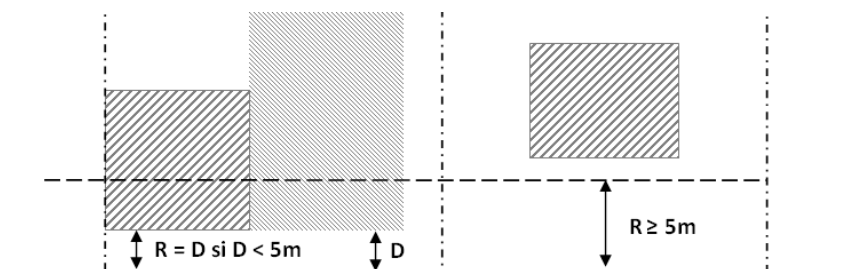
*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques (cf. schéma UD-6) ;

En cas d'extension ou de modification d'un bâtiment existant, les constructions nouvelles peuvent être implantées dans le prolongement de la façade la plus proche des voies ou emprises publiques.

**SCHEMA UD-6**



Voie ouverte à la circulation générale  
et emprise publique

— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul minimum des constructions

▨ Construction nouvelle

▩ Bâti existant

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles

D = distance des constructions existantes par rapport aux voies ou emprises publiques

### **Dispositions particulières :**

Dans le cas où la desserte du terrain est assurée par une contre-allée bordant l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres par rapport à la limite actuelle du domaine public.

Un retrait de façade de 3 mètres de profondeur au plus et ne dépassant pas 40% du linéaire de la façade peut être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement.

Au sein de la marge de recul sont autorisés tout ou partie de balcons, oriels, débords de toiture, dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Le long de l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées parallèlement à l'axe de la voie.

Le long de la route de Bordeaux, les constructions doivent être implantées prioritairement perpendiculairement à l'axe de la voie, en privilégiant une orientation est-ouest.

### **Cas particulier :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Mise en  
compat.  
A10

Pour les aménagements liés à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A.10, aucune disposition particulière ne s'applique en matière de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie à moins de 5 mètres de la limite des emprises autoroutières.

Modif.  
n°1

### **UD-ARTICLE 7 :**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### *Définitions*

##### *Limite séparative latérale :*

*Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.*

##### *Limite de fond de terrain :*

*Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique.*

##### *Calcul de la distance d'implantation des constructions :*



La distance d'implantation des constructions est mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite.

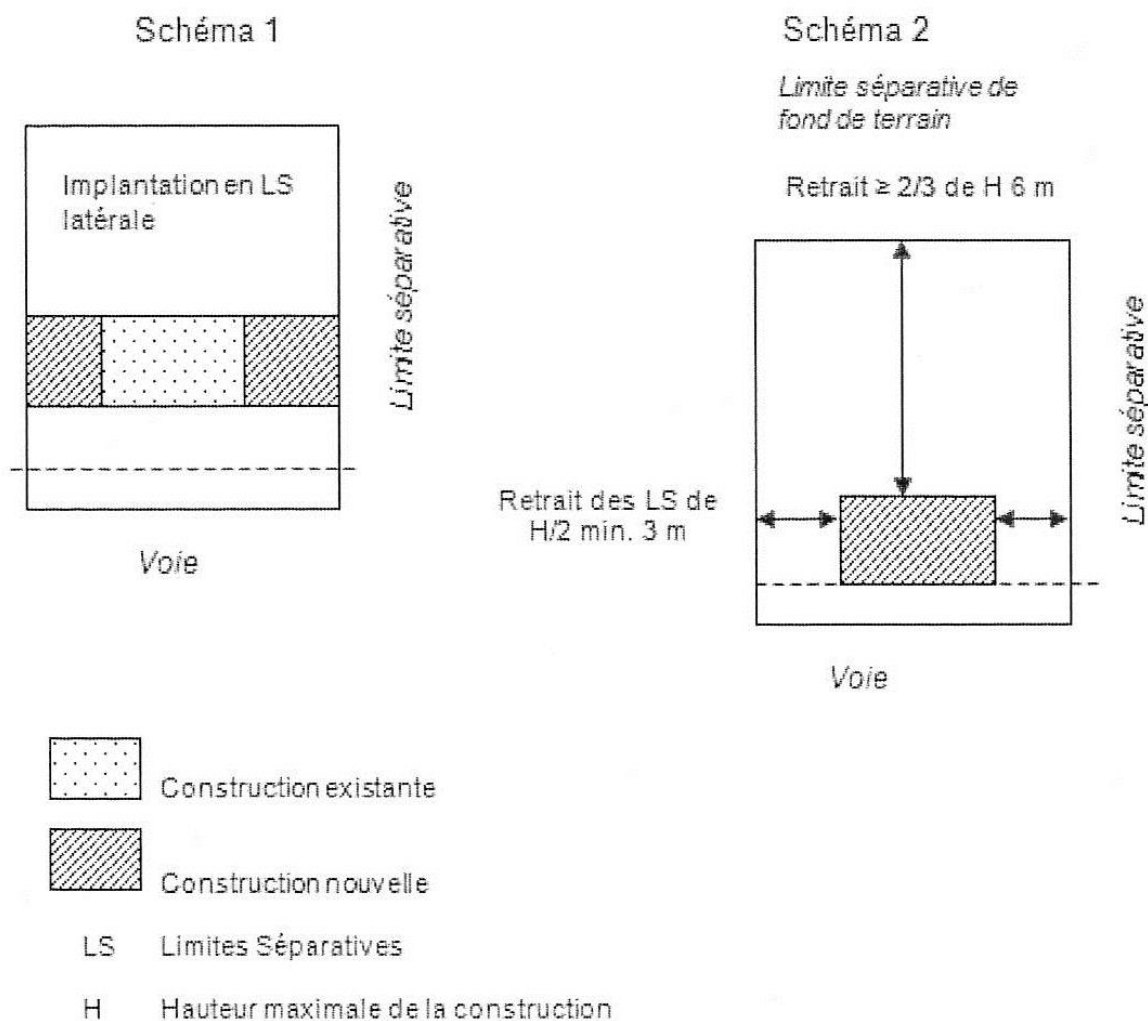
### 1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) (*schéma1*),
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (*schéma2*),

### 2. Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale aux deux tiers de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres (*schéma2*).



Au sein de la marge de recul par rapport aux limites séparatives sont autorisés tout ou partie de balcons, oriels, débords de toiture, dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

#### **Cas particulier :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

#### **UD-ARTICLE 8 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 6 mètres.

#### **UD-ARTICLE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Modif.  
n°1

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UD-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définitions :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

*Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.*

*Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.*

### **1. Hauteur minimale des constructions :**

**Le long de la route de Bordeaux, de l'avenue du Grand Sud et de l'avenue de la République**, la hauteur minimale des constructions est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

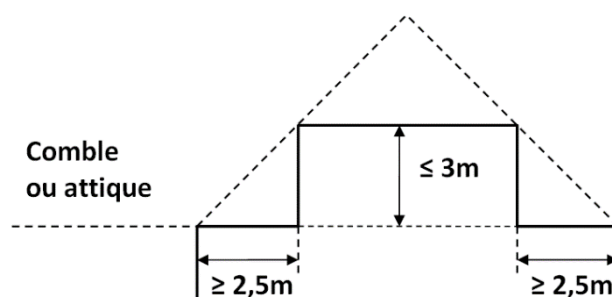
- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Le dernier niveau peut être réalisé en attique. Dans ce cas, il est obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (cf. schéma UD-10). Le volume inscrit dans ce gabarit est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.).

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur du dernier niveau ne peut excéder 3 mètres.

## SCHEMA UD-10



### Disposition particulière :

La règle de hauteur minimale ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### 2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est RDC+3+comble ou attique (5 niveaux habitables) soit :

- 15 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 18 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-avant (cf. schéma UD-10). Le volume inscrit dans ce gabarit est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.).

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur du dernier niveau ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute opération de construction implantée en limite de deux zones urbaines doit être conçue de manière à assurer une gradation progressive entre les gabarits fixés pour chacune des zones.

### **Dispositions particulières :**

**Le long de l'allée des Genêts**, la hauteur maximale des constructions est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

### **Dans le secteur UDa :**

**Le long de l'avenue de la République**, la hauteur maximale des constructions implantées en premier rang, est de RDC+4+comble ou attique (6 niveaux habitables) soit :

- 18 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 21 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les constructions implantées perpendiculairement à l'axe de l'avenue de l'avenue de la République présenteront des hauteurs décroissantes entre l'avenue et le cœur d'îlot afin d'assurer la transition avec les espaces résidentiels voisins.

### Servitude aéronautique :

*De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édifices techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.*

## **UD-ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### ***Construction et paysage urbain***

**Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :**

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les aires de stationnement sont localisées de sorte à limiter leur impact visuel depuis les voies

et emprises publiques.

**Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ***Volumétrie***

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### ***Adaptation au sol***

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être situés le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 0,5m.

#### ***Façades***

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant

une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

### **Toitures**

*Définitions :*

Toiture-terrasse : *couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.*

Toiture à pente : *couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations...)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Ouvertures**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### **Clôtures et abords de construction**

*Rappel :*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80, surmonté d'un garde-corps composé d'éléments verticaux fins, doublé ou non d'une haie.
- d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

**Dans le secteur UDa**, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté d'un garde-corps composé d'éléments verticaux fins, et doublé ou non d'une haie.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées soit :

- par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie ;
- par un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ;
- par un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture (exception faite des piliers, portails ...) est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.



### ***Les bâtiments annexes***

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

### ***Les verrières et vérandas***

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

### ***Les locaux de collecte des ordures ménagères***

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

### ***Saillies et installations techniques***

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

## **UD-ARTICLE 12 :**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

75% des places de stationnement requises sur le terrain d'assiette de l'opération pour les constructions destinées à l'habitat doivent être intégrées aux bâtiments.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

#### ***Normes de stationnement des véhicules automobiles***

Les surfaces ci-après sont exprimées en surface de plancher, à l'exception des logements financés par l'État et de l'hébergement hôtelier.

\* Le calcul déterminant le nombre de places de stationnement à réaliser s'effectue en déduisant, s'il y a lieu, les surfaces affectées aux réserves.

	<b>Nombre minimum de places de stationnement à créer</b>	
<b>Destination</b>	<b>Hors périmètre de modération des normes</b>	<b>Dans le périmètre de modération des normes</b>
<b>Logements locatifs financés par l'État</b>	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.	Idem.
<b>Logements non aidés</b>	1 place par logement de moins de 25 m <sup>2</sup> . 1,5 place par logement de 25 à 50m <sup>2</sup> . 2 places par logement de 50 m <sup>2</sup> et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.	Idem.
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.	Idem.
<b>Bureaux*</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> = mini 1 place de livraison.	1 place pour 60 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> = mini 1 place de livraison.
<b>Commerce*</b>	Pas de norme imposée si moins de 100 m <sup>2</sup> . > 100 m <sup>2</sup> : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves. <u>Restauration</u> (dans le cas de constructions nouvelles ou de changement de destination) : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel	Pas de norme imposée si moins de 100 m <sup>2</sup> . > 100 m <sup>2</sup> : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves. <u>Restauration</u> (dans le cas de constructions nouvelles ou de changement de destination) : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel
<b>Artisanat*</b>	Pas de normes si ≤ 100 m <sup>2</sup> . > 100 m <sup>2</sup> : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.	Pas de normes si ≤ 100 m <sup>2</sup> . > 100 m <sup>2</sup> : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.	Idem.

Modif.  
n°1

### **Normes de stationnement des vélos**

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

<b>Destination</b>	<b>Nombre minimum de places de stationnement à créer</b>
<b>Commerce, hébergement hôtelier, artisanat</b>	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> .
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

### **UD-ARTICLE 13 :**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### *Définition :*

*Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.*

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts.

Les espaces verts et les espaces collectifs de l'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements piétons-vélos de la commune.

Les marges de recul à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être intégrées ou masquées par un aménagement qualitatif.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Des plantations peuvent être imposées autour des aires de stationnement, des constructions et des installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dans les percées visuelles identifiées par les orientations d'aménagement et de programmation, les clôtures et les aménagements doivent préserver les vues vers les espaces verts perceptibles depuis les voies.

Servitude aéronautique :

*De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.*

**UD-ARTICLE 14 :**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.