

ZONE UD (Secteurs UDa, UDb, UDe, UDe)

La zone UD correspond à peu près au périmètre de la Z.A.C. de Campagne, achevée.
Elle est en partie soumise aux crues du Touch.

Dans sa partie est, elle est également soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Franczal.

- Le secteur UDa comprend une zone de commerces et de services.
- Le secteur UDb correspond à une zone d'habitation un peu plus dense.
- Le secteur UDe constitue un secteur d'habitation pavillonnaire très homogène.
- Le secteur UDe est occupé par des équipements collectifs.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Secteurs UDa, UDb et UDe :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation autres que celles admises à l'article UD 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

2 - Secteur UDe :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UD 2.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2.3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
- 2.4. Les installations classées soumises à autorisation.
- 2.5. Les carrières.
- 2.6. Le stationnement des caravanes isolées.
- 2.7. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 2.8. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

4 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans les secteurs UDb et UDc, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes.

3 - Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

4 - Dans les secteurs UDa et UDd :

4.1. Les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à la vie du quartier ou de la cité.

4.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche au moins égale à 60 mètres.

5 - Dans le secteur UDd, en sus, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des constructions et installations admises et que la surface de plancher n'excède pas 100 m².

6 - Dans la zone inondable du Touch : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

7 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal repérée au document graphique selon la légende :
Toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.2. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4. Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage, ...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

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

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :
 - avenue de Lingfield
 - rue Alphonse Daudet
 - avenue Montaigne
 - rue Saint-Exupéry
 - rue Marcel Pagnol, sauf dans le secteur UDa
 - rue des Vitarelles (RD 50)
 - rue de la Gravette
 - rue des Jonquilles
 - rue Jules Vernes
 - rue Mendès France
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies et de la rue Marcel Pagnol dans le secteur UDa

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition
- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
 - ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :
- a) sur la limite d'emprise, à condition que :
- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
 - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
 - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
 - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
 - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle,
- b) à 3 mètres au moins de la limite d'emprise.
- 2.3. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété privée.
- 2.4. Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise :
- a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
- | | | |
|---|---------------------------------------|--------------------|
| - RD 50
route des Vitarelles (RD 50) | - avenue Montaigne
bd des Capelles | rue de la Gravette |
|---|---------------------------------------|--------------------|
- b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.
- 2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

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

- 1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.
- 2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
 - Dans le cas d'une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
 - Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
 - La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.

- Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

En UDa : non réglementé,
En UDb : 0,50,
En UDc : 0,40,
En UDe : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
 - Secteur UDa = 10 mètres,
 - Secteurs UDb et UDc = 6,5 mètres,
 - Secteur UDe = 12 mètres.
- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs,
 - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
 - pour les vérandas,
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
 - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

- c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.
 - Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors ZPPAUP (cf. annexe n° 5.8)

- RD 50 (route des Vitarelles).
- rue de la Gravette.

- c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1 3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP (cf. annexes n° 5.8).

c2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaques surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitations** : 2 places de stationnement par logement.
Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- 2 - Bureaux et services** : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- 3 - Commerces** : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Équipements hôteliers et de restauration** : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

- 5 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destiné à son accueil.
- 6 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.
- 7 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :** des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.
- 8 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UDa, UDb et UDd : 0,20,
- En Udc : 0,25.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.