

## Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UD est une zone urbaine peu dense à dominante résidentielle de type pavillonnaire diffus. Cette zone marque la dernière phase de développement de la commune tant sur le secteur du Pech des Cades que sur le Nord des Bignals, le secteur de la Motte et la partie Est de la Croix de la Belle.

Elle comprend un sous secteur UDa marquant l'avenue de Coursan et le chemin de la Motte, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de ces axes stratégiques ».

#### Dispositions règlementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

#### • **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

#### • **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.



**• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

**Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.**

**Notons notamment que cette zone est en partie concernée :**

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>4</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

---

<sup>4</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



## **Section I. Nature de l'occupation du sol**

### ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Commerce,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

### ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors surfaces dédiées à l'habitation;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

### ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **I. Accès :**

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

## II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

### ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

##### **Eaux usées artisanales:**

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

#### **Défense contre l'incendie**

##### **En cas des zones à risque courant :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

##### **En cas des zones à risque important :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers (établissements recevant du public...), seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

*ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives ; toutefois les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.
- 

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

*ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé

*ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions*

**En UD**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 40%.

**En UDa**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 70%.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

*ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres à l'égout du toit à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

*ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

### **I. Murs et parements**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

### **III. Toitures**

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

### **IV. Les ouvertures**

Elles doivent être à tendance verticale et doivent respecter l'ordonnement de la façade.

### **V. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

### **VI. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.



Les éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

### VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

#### Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

#### ARTICLE UD12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



**ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

**Section III. Possibilité d'occupation des sols****ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

**Section IV. Critères environnementaux****ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.



Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

