

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

La zone UL correspond principalement aux tissus d'habitat individuel de l'agglomération qui ont été réalisés selon un mode de production planifié et aménagé sur d'anciennes grandes unités foncières sous forme principale de lotissement et depuis les années 50 pour leur grande majorité, ou dès le début du 20^{ème} siècle sous des formes plus denses dans le cadre de projets de type balnéaire. Les opérations ont donné naissance à des formes urbaines :

- peu denses pour les réalisations les plus anciennes, post 1950, avec une implantation des constructions* en ordre semi-continu ou discontinu et en retrait des voies sur des terrains de tailles confortables ;
- plutôt compactes et optimisées pour les opérations les plus récentes, post 1990, avec une implantation en ordre continu ou semi continu, à l'alignement ou en léger retrait sur des plus petites surfaces parcellaires.

La zone UL se compose de deux secteurs :

- **le secteur UL 1 « lotissement bas »** couvre des lotissements pavillonnaires où les terrains et les implantations sont relativement homogènes. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation en rez-de-chaussée afin de faciliter la diversification

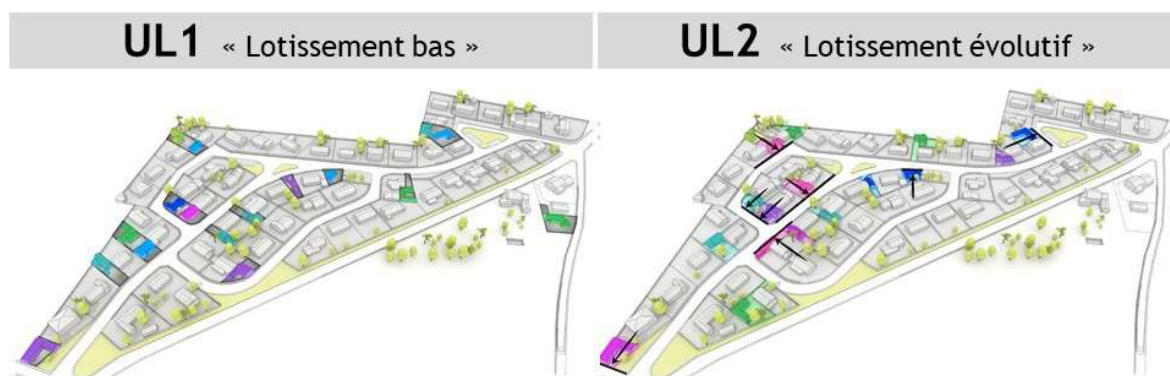
des formes urbaines existantes et nouvelles sans dépasser un étage. Ce secteur a principalement été utilisé dans des villes soumises à la loi littoral ou avec des enjeux paysagers liés à des vues sur des monuments, comme à Marsilly ;

- **le secteur UL 2 « lotissement évolutif »** concerne les lotissements pavillonnaires réalisés à différentes époques de construction*, comme en témoigne la diversité des tailles et des formes du parcellaire. En revanche, les constructions existantes* sont le plus souvent homogènes. La liberté des implantations autorisées par le présent règlement permet de progresser vers des formes urbaines et architecturales plus variées.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UL.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UL



VOCATION DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée des tissus.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UL définies ci-après.

ARTICLE UL-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UL sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- centre de congrès et d'exposition* ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravanning.

ARTICLE UL-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UL sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UL sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
 - > l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique,
 - > les restaurants*,
 - > les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
 - > les hôtels*,
 - > les autres hébergements touristiques* ;
 - > les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle défini sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
 - > bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - > que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,

- › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
 - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre

toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;

- la part minimale de surfaces favorables à la nature (**coefficient de biotope***) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;

- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UL-3

Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1^{er} cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur

de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;

- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UL 1 ET UL 2

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la

limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;

- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

ARTICLE UL-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation

par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- > lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;
- > lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une façade* du terrain.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes*

[extensions*, annexes*]

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le

secteur UL 1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UL 2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : <u>Condition d'autorisation</u> : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.4 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;

- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie sont interdits*.

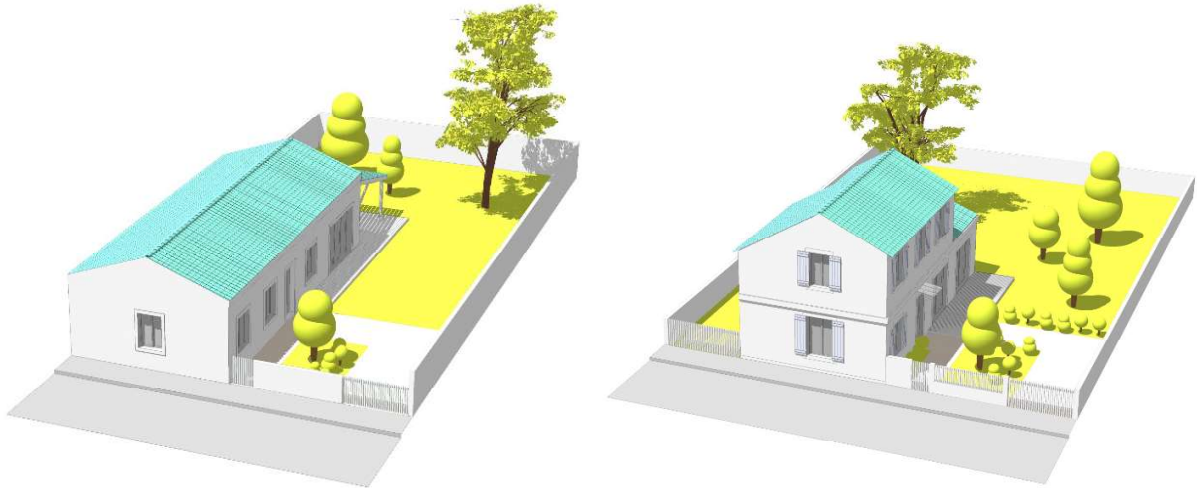
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
 - > être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment* ;
 - > comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

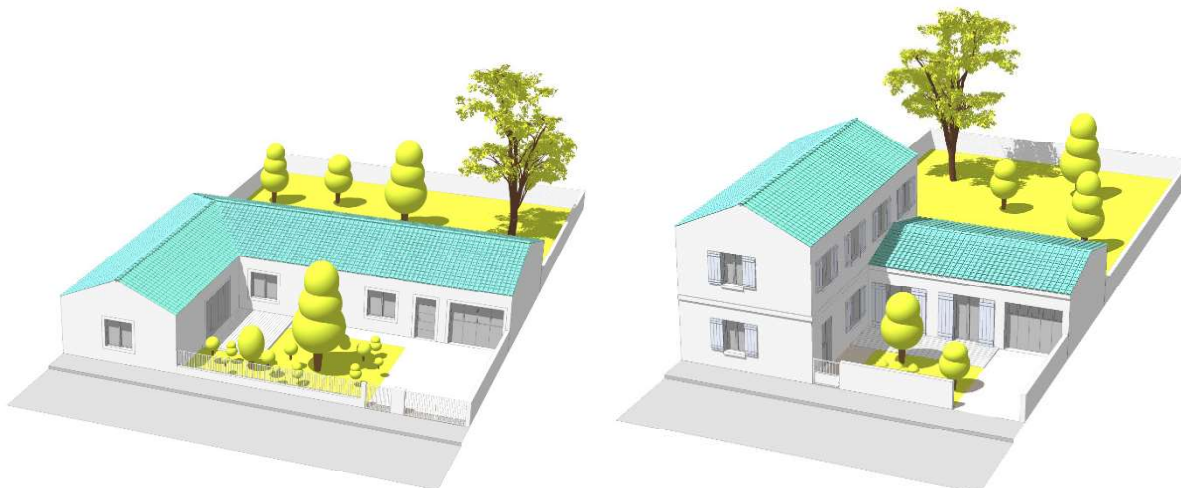
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

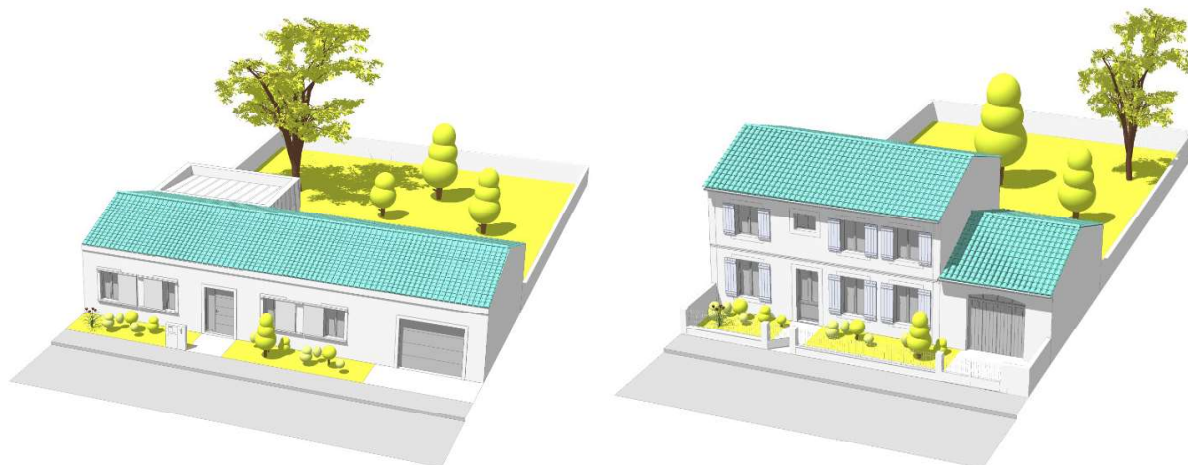
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;

- la façade principale*, qui est implantée en retrait et orientée vers la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,

- › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie* ;

- › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;

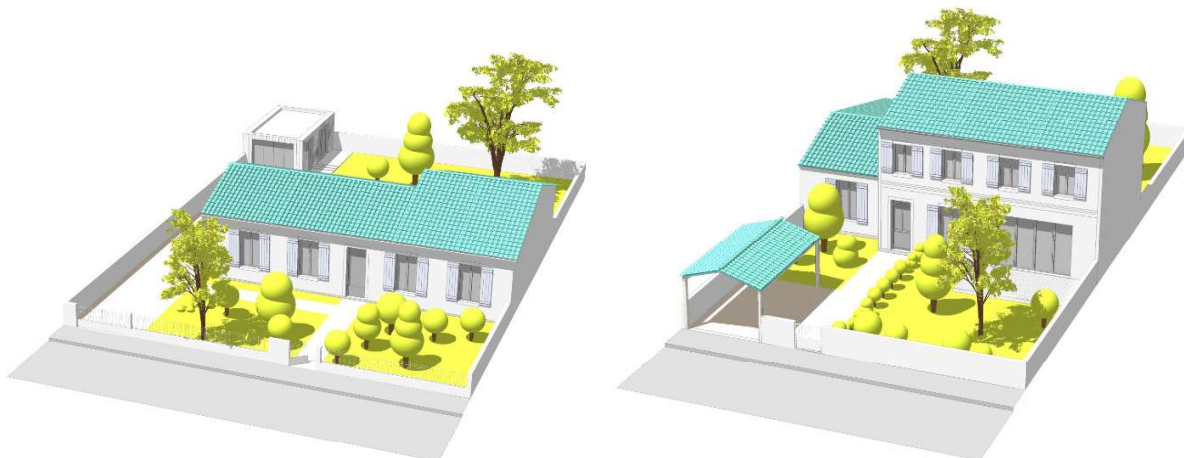
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;

- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
 - > selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
 - > avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré depuis la voie,
 - > à l'arrière de la construction principale*,
 - > sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

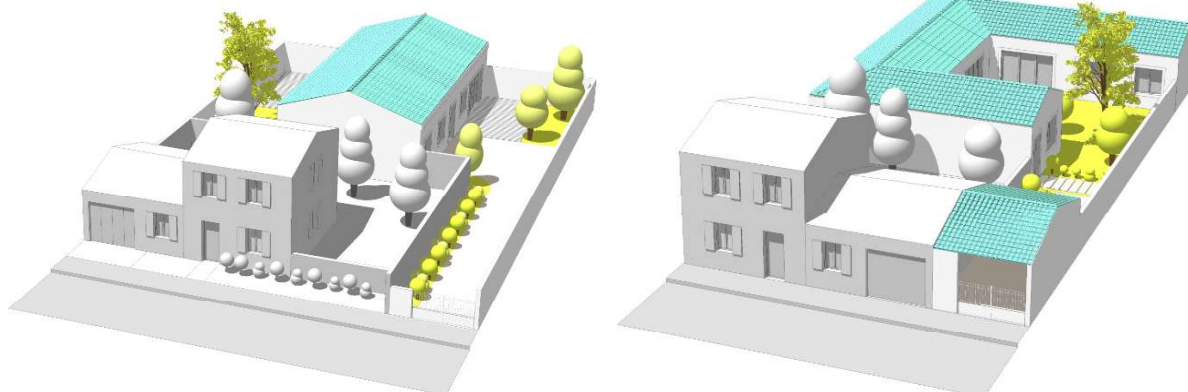
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - > d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
 - > d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre,
 - > d'une haie et/ou un talus. Ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
 - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
 - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
 - le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
 - la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
 - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est la plus rapprochée. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

*NB : R = recul
 H = hauteur**

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des li-

mites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UL 1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 ou R égal à 3 m minimum si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative*.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UL 2

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

R égal 0 sur au moins une limite séparative*.

En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par

le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m ² par arbre ; - grand développement* : 50 m ² par arbre.	
Type 2	Nouveaux arbres* plantés en pleine terre* : 10 m ² par arbre	1,1
Type 3	Espaces verts en pleine terre*.	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.	0,2
Type 9	Mur végétalisé : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 501 M ²
Secteur UL 1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UL 2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

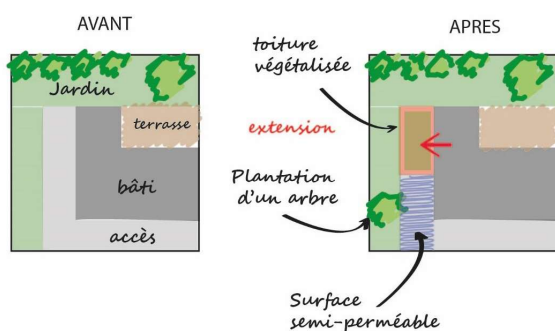
Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

Dans tous les cas, le projet ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales, et doit augmenter le coefficient de biotope* initial.



Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant

compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
 - et/ou
 - leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;
- ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UL-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UL-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter au chapitre 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.