



ZONE UD

REVISION DU

**PLU** PLAN LOCAL  
D'URBANISME

*d'Orange*

## 4. Règlement

Révision du PLU prescrite le 30 avril 2015  
PLU arrêté le 27 octobre 2017  
PLU approuvé le 15 février 2019

9,54 €

## ZONE UD

**Caractère de la zone :** Zone à dominante résidentielle de plus ou moins forte densité

Elle comprend cinq secteurs de densité plus ou moins importante : UDa, UDb,UDc, UDD et UDh.

Le secteur UDD, dit du hameau du « Grès » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle n°6) au titre du R151-20 et R151-6 du code de l'urbanisme. A ce titre s'appliquent :

- l'ensemble des dispositions du présent règlement ;
- les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement relative à ce secteur.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont indicées f1, f2 ou f3 sur le plan du zonage. Elles sont soumises aux dispositions de l'article DG 5 du présent règlement (*prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillage*).

### **ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros
- En secteur UDb, UDc, UDD et UDh, les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail autres que celles visées à l'article UD2.

### **ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

Dans les secteurs UDb, UDc, UDD et UDh : sont autorisées les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

#### *Mixité des destinations ou sous-destinations*

En façade de la RN7 et à l'intérieur du périmètre identifié au document graphique, en application de l'article L 151-16 et R151-37 3° du code de l'urbanisme, toutes les opérations de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devront réserver les Rez-de-Chaussée à une ou plusieurs des destinations suivantes :

- Commerces de détail,
- Artisanat,
- Restauration,

- Activités de services,
- Locaux et bureaux accueillant du Public des administrations publiques et assimilés,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles,
- Equipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public,
- Bureaux.

## ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 60% en secteur UDa ;
- 50% en secteur UDb ;
- 35% en secteur UDC ;
- 20% en secteur UDD , UDF1 et UDF3 ;
- 15% en secteur UDh.

### *B- Hauteur des constructions*

La hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7,5 mètres maximum et à 9 mètres maximum en secteur UDa

-La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum et à 10,5 mètres maximum en secteur UDa

### *C-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**1-A défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**2-En zone UDD à défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**3-Les constructions et installations** devront respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A7 et A9, un recul par rapport à l'axe des voies de circulation des bretelles d'accès de 40 m pour toutes les constructions.

**4-En bordure de la RN 7**

|   | <b>Implantations des habitations</b>  | <b>Implantations des autres constructions</b> |
|---|---|---|
| Partie située <b>au Sud</b> de l'agglomération, au Nord du Giratoire du Coudoulet :       | A l'alignement de la voie ou à l'alignement déjà constitué par les constructions riveraines | A l'alignement de la voie                     |
| Partie située <b>au Nord</b> de l'agglomération, de l'arc romain à l'extrémité du Cardo : | A 17.50 m de part et d'autre de l'axe   | A 17.50 m de part et d'autre de l'axe         |
| Partie située <b>au Nord</b> de l'agglomération, de l'extrémité du Cardo à l'Aygues :     | A 20 m de part et d'autre de l'axe  | A 20 m de part et d'autre de l'axe            |

5-En bordure de la RD976, les constructions doivent être implantées à 20 m de l'axe de la voie.

#### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $d = h/2, \geq 4$  m).

Toutefois, en zone UDa et UDb les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

#### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $d = h \geq 4$  m) .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation avec un minimum de 2 mètres.

### **ARTICLE UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en particulier dans le secteur Udf1 concerné par le site classé de la colline Saint-Eutrope.

Dans le secteur Udf1, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions devra respecter les principales caractéristiques de l'unité paysagère de la colline Saint Eutrope.

## **2. Toitures**

Les toitures-terrasses accessibles (dallées ou plantées) en vue de l'agrément sont autorisées.

La tuile canal traditionnelle et ses produits dérivés sont recommandés. Les matériaux de substitution ne doivent pas provoquer de conflit visuel.

Les souches de cheminée doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

## **3. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

## **4. Percements**

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

## **5. Clôtures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

-les clôtures grillagées

## **ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

- dans les secteurs UDa, 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme ;

- dans les secteurs UDb, 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme ;

- dans les secteurs UDC, 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme ;

- dans les secteurs Udd, UDh, Udf1 et Udf3, 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

## ARTICLE UD 7 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG19 du présent règlement d'urbanisme.

### 1. Normes de stationnement pour les véhicules légers

|  | Norme imposée   | Dispositions particulières  |
|--|---|---|
| 1. Habitation  | <p>1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place visiteurs</p> <p>Pour toute opération de plus de 10 logements, 1 place visiteur pour 3 logements devra être prévue</p>   | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |
| 2. Hébergement hôtelier et touristique                           | 1 place / chambre   |   |
| 3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher   | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .   |
| 4. Artisanat et commerce de détail                               | 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher   |   |
| 5. Restauration  | : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de de surface de plancher de salle de café ou de restaurant.  |   |
| 6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire         | 1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher  |   |
| 7. Equipements d'intérêt collectif et services publics           | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable |   |

**2. Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les vélos**

|   | Norme imposée   | Dispositions particulières                            |
|---|---|---|
| 1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements                       | 1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos                             | Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche. |
| 2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher                              |   |
| 3. Etablissements d'enseignement  | 1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |   |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement              | 1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum |   |

**ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

**ARTICLE UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.