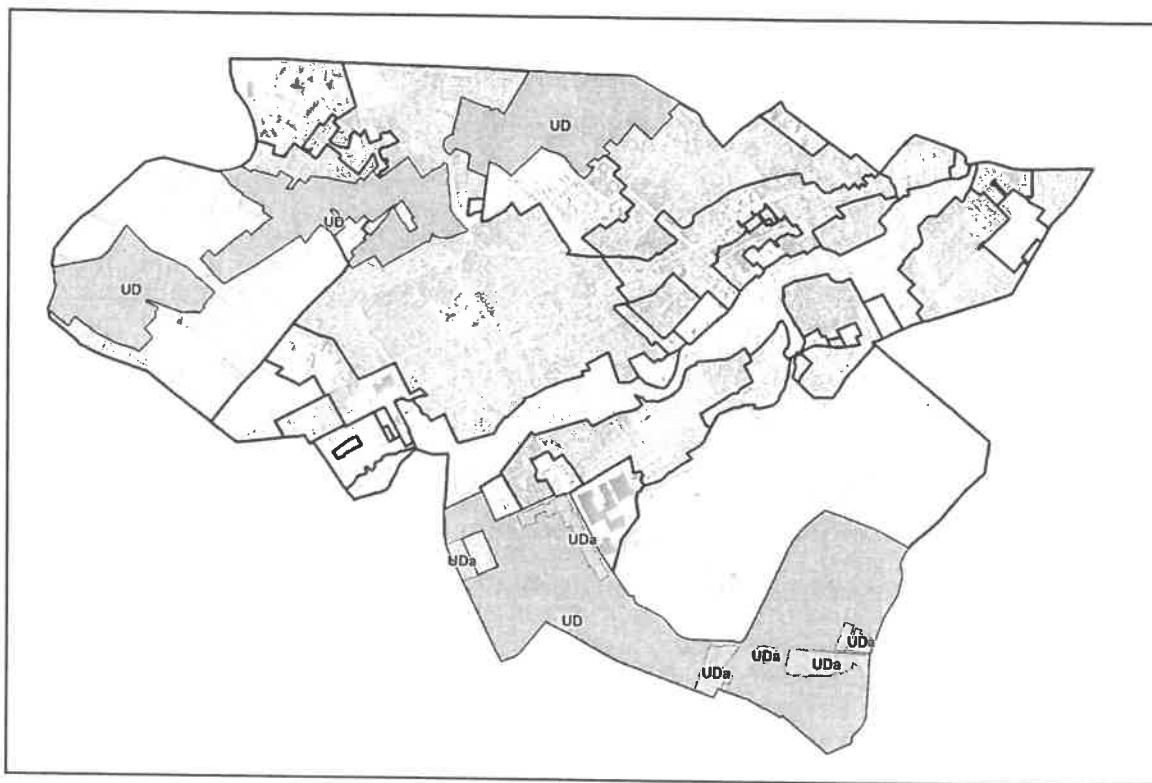


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 405,77 hectares environ



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### *Caractère de la zone*

*La zone UD recouvre en totalité une surface de 405,77 hectares environ.*

*La zone UD correspond à un ensemble à dominante d'habitat individuel.*

*Le secteur UDa permettra de conforter une morphologie urbaine plus marquée le long des axes structurants supports de transport collectifs tels que les voies D 50 et D63. Cette urbanisation est située sur la basse terrasse au contact des zones vertes telles que : la Vallée du Touch ou la Ramée.*

*Elle concerne également toute l'urbanisation récente située sur la moyenne terrasse de la Garonne, le long des chemins de Panegans et de Peyrette, à forte valeur paysagère.*

*Les dispositions du règlement visent :*

- à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.
- à conforter le caractère très paysagé du site en favorisant des espaces verts dans les parcelles.
- à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone et à limiter le développement des activités existantes notamment au sud du chemin de la Ramée.

*La zone UD est concernée par la zone inondable du PPRI Touch Aval approuvé le 29.06.2012.*

*La zone UD et secteur UDa sont concernés par deux orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrées dans le présent PLU : OA chemin de Grillou et OA chemin de la Peyrette.*

*Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.*

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 7 - Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de Francazal sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.
- 8 - Les constructions à usage, industriel, entrepôts, stationnement de véhicules et agricoles (y compris dans le cas d'une opération de démolition /reconstruction non liée à un sinistre).

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5 II 4 ° du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.
- 2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec les orientations d'aménagement chemin de Grillou et chemin de la Peyrette, intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.
- 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article du L 123-1-5 III 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).  
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâties patrimonial ou de caractère.
- 4 - La réfection et le réaménagement des bâtiments d'activités existantes et leurs extensions éventuelles, à condition que la surface ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 5 - Toutes Les constructions sous la courbe isopsophique D doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

**Définition :** est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques. Le long des axes R.D. 632, R.D. 63 et R.D. 50, lorsqu'une unité foncière est desservie par une autre voie que ces axes, l'accès devra se faire obligatoirement par cette voie.

#### **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voirie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
- . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### 3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### 2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### 3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### 3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### 3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### 4.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

## **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

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

- 1 - Toute construction doit être implantée une distance minimale :
  - . 6 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : RD 632, RD 50, RD 63, avenue de Gascogne / chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre / rue de la Touraine / chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train,
  - . 4 mètres de la limite des autres voies
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale :
  - . 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de la voie du canal Saint-Martory. Les constructions à usage de stationnement nécessaires aux constructions autorisées pourront être implantées à 10m minimum de la limite cette voie.
  - . 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24.
- 3 - Par rapport au chemin de Couraudis, toute construction doit être implantée à : 15 mètres de l'axe du chemin de Couraudis.
- 4 - Par rapport à la voie Arc-en-Ciel, toute construction doit être implantée à : 50 mètres pour l'habitat 40 mètres pour les constructions autres que l'habitat de l'axe de la voie Arc-en-Ciel.
- 5 - **D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**
  - 5.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
  - 5.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîte pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.  
  
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie et en cas de toit en pente, est admise uniquement pour le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
  - 5.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.
  - 5.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.
- 6 - **Par rapport à la limite d'emprise des berges des cours d'eau ou de fossés mères**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

**7 - Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires,...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.  
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

**1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres**

**2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîte pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).  
Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : quatre cas possibles d'implantation : (ces cas sont illustrés avec des schémas en annexes du présent règlement) :

- Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2.50m mesurée sur la sablière (ou de 2.80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.

- Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2.50m mesurée sur la sablière (ou de 2.80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.

- Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2.50m mesurée sur la sablière (ou de 2.80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

- Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2.50 m mesurée sur la sablière (ou de 2.80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

3 - **Les piscines (hors piscines couvertes)** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Toutefois, dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- 3 - Les piscines non couvertes et les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec ou sans fondations ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - **Définition** : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

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

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.  
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur sablière ou sur acrotère, sans dépasser le niveau R+1, sauf pour le secteur UDa, où il est autorisé l'aménagement d'un niveau supplémentaire en attique.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre:

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment ( gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...),
- Tout projet de construction ou d'aménagement dans le secteur protégé du site de la margelle au titre de l'article L 123-1-5 III 2<sup>o</sup> du C.U., (identifié dans le document graphique suivant une légende spécifique) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements sur la parcelle, soin architectural des façades etc...
- Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

##### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, ...) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières,
- soit teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

### **3 - Toitures**

Tous les types de toiture sont admis (a l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées) sous réserve que les toitures ne nuisent pas à l'harmonie, de la construction ou de l'ensemble des constructions, ainsi qu'à l'environnement bâti autour et si l'architecture du bâtiment le justifie.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### **4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :
  - soit de haie vive ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage,
  - soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en parement, sur les deux faces,
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).
- 4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et constituées :
  - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage,
  - soit par des grilles,
  - soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...),
  - soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.
- 4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes RD632, RD50 et RD63, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

#### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

#### 6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Confère à la réglementation en vigueur sur la commune (règlement local de publicité).

### **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 60 m de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

#### 1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les entreprises commerciales, de services ou artisanales, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés suivant les normes minimales par fonction, suivant ci-dessous.

Des places de stationnement spécifiques doivent être aménagées et adaptées aux besoins particuliers des personnes handicapées à mobilité réduite.

##### 1.1. Habitat

- Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis à inondation) à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

♦ **Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (décret n° 99.266 du 1<sup>er</sup> avril 1999).**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **1.2. Bureaux et artisanat**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les restaurants, il n'est pas exigé de stationnement pour les salles de restaurant inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les salles supérieures à cette surface, il est exigé une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.3. Commerces**

Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, affectée à la vente.

#### **1.4. Hébergement hôtelier**

Dans le cas d'hôtel, il est exigé une place par chambre.

#### **1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

##### **- Établissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

##### **- Établissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par salle de classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

##### **- Équipements accueillant du public**

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

#### **1.6. Autres constructions ou établissements**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **2 - STATIONNEMENT DES BICYCLES**

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

#### **2.1. Habitations en collectif**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

#### **2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

(\* ) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### 2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m pour 100 m de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche

### 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C)

- 1.1. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.
- 1.2. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12.11.1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15.06.1906).

### 2 - Espaces libres et plantations

#### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

#### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété. Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

#### 2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagés en bosquets.

#### 2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

#### 2.5. Plantations et sentiers à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123-1-5 III 2° du C.U., identifiés dans le règlement graphique

- Pour les espaces plantés et alignement identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes
  - pour éviter les risques sanitaires

- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres
  - pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité
- Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

#### 2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.
- En outre, dans les opérations d'ensembles créant au moins 10 logements (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement) un espace libre d'accompagnement doit être créé. Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>. Il sera planté d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.
- Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

#### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet