



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 148 hectares

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains sur lesquels ont été réalisées des constructions dispersées, mais en nombre important. Les quartiers qu'elle recouvre sont situés au Nord de la commune et de son centre. Ce secteur présente un caractère original dans la diversité des types de construction. Les constructions d'habitations individuelles et à usage d'activités (à l'exclusion des constructions à usage industriel), y sont autorisées.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les parcs de stationnement privés de plus de 10 véhicules, non couverts et non liés à une opération autorisée et les constructions à usage de stationnement de véhicules non liées à une opération autorisée.
- 7 - Les foyers lumineux de plus de 125 watts dans une zone définie comme suit :
« 550 mètres de part et d'autres de l'axe de la piste de Francazal sur une longueur de 2000 mètres comptés à partir du bout de piste ».
- 8 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal : toutes les constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article UD-2.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
2. L'extension limitée des activités existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface hors œuvre brute existante et à condition qu'elle n'en augmente pas les nuisances pour les habitations et qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes.
3. les constructions à usage d'activités autres qu'industriel et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat.

4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, des canaux et fossés mères.
5. Au titre de l'article **L.123-1-5-II.4°** du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de **800 m²** de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :
 - **30 %** de la surface de plancher du programme de logements et
 - **30 %** du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur)à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.
6. **Dans les secteurs Lacassagnère et Glacière**, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement

7 - Sous la courbe C du PEB :

- 7.1. Rappel : sous courbe C du PEB, sont autorisés sous condition, en référence à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
 - les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
 - Les logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone.
 - Le changement de destination en habitat, à condition qu'il n'entraîne pas la création de plus de un logement et avec un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
Ce changement de destination n'est applicable qu'une seule fois et uniquement aux bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.
- 7.2. Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

8 - Dans les secteurs non couverts par l'assainissement collectif un logement par unité foncière est autorisé

- 9 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5B6 du dossier de PLU approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 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 constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.3. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès compte tenu, notamment, de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. La largeur minimale d'un accès devra être de 3.50 mètres.
- 1.5. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie publique et privée

Définition : est considérée comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant, ou étant amené par un nouveau projet à desservir plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de liaisons douces.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3.50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées sont minimales mais n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront avoir une longueur maximale de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent manœuvrer. Cette disposition peut ne pas s'appliquer si la voie nouvelle est conçue pour être ultérieurement raccordée à une voie existante ou projetée et en particulier dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

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

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de

- 1,50 mètre pour les voies unidirectionnelles ;
- 2,50 mètres pour les voies bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Ces largeurs ne seront pas exigées si les cheminements sont intégrés à la plate forme de la voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE ET 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 plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

3.1. 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.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois dans le secteur de Las Brocos, dans l'attente du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans le respect du règlement d'assainissement approuvé par Délibération du Conseil de Communauté du 28 juin 2002 du Grand Toulouse et joint aux annexes sanitaires.

3.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe. 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 et que ce dernier 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 l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 10 l/s/ha 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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

5.1. Stockage :

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

NON REGLEMENTEES

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

1 – Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- . 10 mètres de l'emprise de la voie du canal de Saint-Martory ou des ER n°1, n°1b, n°2
- . 6 mètres de l'emprise de la R.D. 23, RD 63a, RD 24,
- . 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emplacements réservés pour voirie. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons ou cycles, non intégrés à une plateforme de voirie.
- . 3 mètres de l'emprise actuelle ou future des cheminements piétons ou cycles, non intégrés à une plateforme de voirie.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Dans le cadre, de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), et uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations peuvent être :

Zone UD

Acceptées :

- . Si elles correspondent au vu du plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou à un traitement original de l'espace.

Exigées :

- . Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, ...).
 - . Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartiers).
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
 - 2.3. 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 pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
 - 2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.
 - 2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée sur une seule limite, ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur la limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 6 mètres sur limite, et sous réserve que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
 - 2.6. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
- 3 - Dans la limite de 0.80 mètre, l'implantation des balcons, terrasses, toitures et éléments architecturaux sont autorisés dans les marges de recul ainsi qu'en surplomb du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrasses en RDC dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,4 m. pour lesquelles elle n'est pas limitée.

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

1 - Disposition générale :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas tenu compte des balcons pour l'application de cette disposition.

De plus ;

- toute construction située au-dessus du rez-de-chaussée doit se trouver à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.

- tout balcon ou toute terrasse accessible situé au-dessus du rez-de-chaussée générant une vue droite sur les propriétés voisines doit être situé à une distance minimale de 4 m. des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives limitrophes à la zone A

L'implantation des terrasses en RDC dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,4 mètre est autorisée dans la marge de recul.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots et à chaque terrain issu de division foncière.

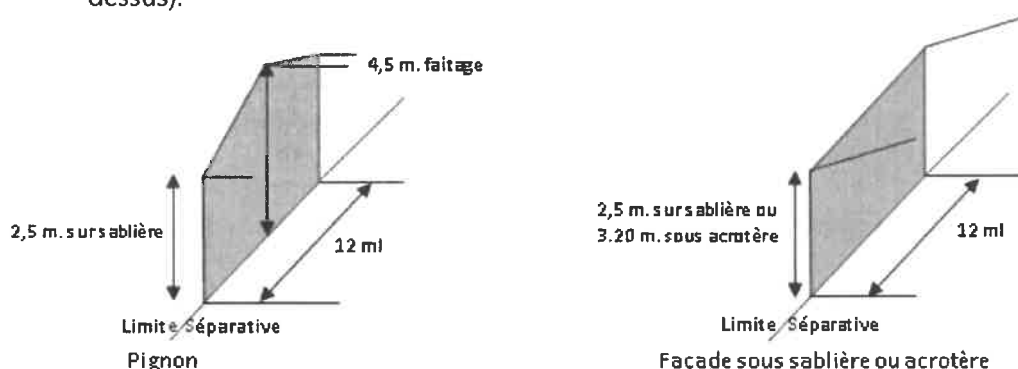
2 - Dispositions particulières :

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus sont possibles :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans le plan vertical déterminé par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. En limite séparative, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En limite séparative, est admis uniquement un mur pignon dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4.50 mètres au faîtage, un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou un mur dans la limite de 3.20 mètres mesurées sous acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).



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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

La distance entre deux bâtiments devra être telle qu'aucune baie assurant l'éclairage d'une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour l'application de cette règle, il n'est pas tenu compte des bâtiments annexes tels que, garage, abris de jardin, ni des balcons.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou sous acrotère.
- 3 - Dans une bande de 4 mètres de large comptés à partir de toute limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres sur sablière, 3,20 mètres sous acrotère et 4,5 mètres au faîtage.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cage d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation,... Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante, doit garantir :
 - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
 - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement et au site.
- . Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé
- . 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

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 2.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

Zone UD

- 2.5 Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2.6. L'utilisation du blanc et des couleurs contrastées ne peut être faite que de manière limitée pour mettre en valeur des volumes ou s'intégrer dans une composition architecturale de la façade.
- 2.7. Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eau pluviale devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades ; les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

3 - Toitures

- 3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.
- 3.2. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
L'utilisation de tuiles noires ou grises est interdite

4 - Clôtures

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres (portée à 2.2 mètres pour les poteaux) et être constituées soit :
 - . par une clôture pleine ;
 - . par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
 - . par un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmontés d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie.
- 4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser **1,60** mètre et doivent être constituées, soit :
 - . par une grille ou grillage, doublé d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes ;
 - . un mur-bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire voie. Les dispositifs d'aspect provisoires sont interdits.
 - . par une clôture pleine, ou occultante, doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes dont la hauteur à maturité sera supérieure à celle de la clôture.

Les dispositifs d'aspect provisoire (palissade métallique ou textile, grillage, ...) sont interdits

Le long des routes départementales, la hauteur maximum des clôtures est portée à 1,80 m.

Pour les parcelles en angle de rues dont une départementale, dans un souci d'harmonisation, les clôtures pourront avoir une hauteur maximum de 1,80m sous réserve de ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des véhicules et des piétons.

Les clôtures devront faire l'objet d'un aménagement susceptible d'atténuer l'effet d'enceinte perçu depuis la rue.

Pour les immeubles collectifs ou ensemble d'habitations comportant plus de deux logements, l'emploi de grillage est interdit. La clôture devra être architecturée.

Cependant, sur un tiers du linéaire de la façade sur voies et emprises publiques, il est admis un mur plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.


5 - Installations diverses


L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

6- Les éléments du paysage à protéger en raison du caractère patrimonial et esthétique au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme

Ils correspondent au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain, identifiés au plan de zonage par une légende spécifique ;

Bâti de caractère 

Ensemble bâti de caractère 

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- l'extension de constructions dès lors que l'extension développe plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 2 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Établissements hospitaliers

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

1.7. Établissements scolaires

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

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1,5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² par 50 m² de surface de plancher.

2.3. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Pour tout équipement public ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

1. Espaces boisés et plantations existantes

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

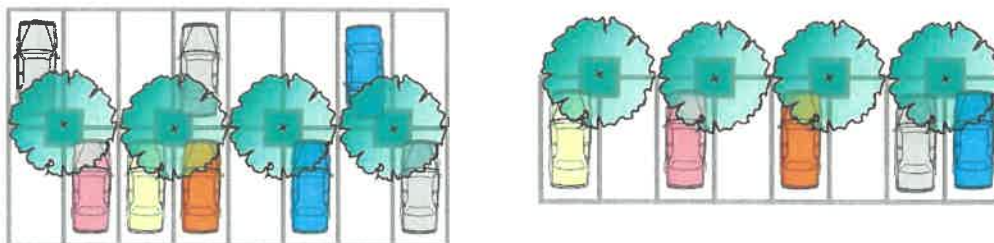
Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement, à l'exception de celles contiguës aux habitations dès lors qu'elles comportent moins de quatre emplacements, doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux ou quatre emplacements de voiture selon les configurations graphiques ci-dessous.



Zone UD

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

Toute solution alternative à cette règle, dès lors qu'elle assure le rôle d'ombrière pour les emplacements de stationnement et qu'elle respecte les règles de prospect par rapport aux limites séparatives, pourra être acceptée.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre et traités en jardin planté et gazonné.

Pour les activités, 20 % au moins de la surface doivent être maintenus en pleine terre.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.