DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 324 hectares.
Elle correspond à une grande partie du territoire urbanisé de la commune, d'accueil principalement d'habitat pavillonnaire et groupé, avec des équipements et des services.

Deux secteurs sont différenciés :

UBa : (surface 150 hectares environ)
Il correspond au secteur d'habitat assez dense, réalisé sous forme d'opérations groupées (habitat jumelé) ou de lotissements sur de petites parcelles. Ce territoire est organisé en première couronne d'extension du centre.

UBb : (surface 174 hectares environ)
Il correspon à une urbanisation plus aérée réalisée sous forme d'habitat individuel sur des lots moyens à grands.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat
. de préserver des parties minimum du territoire soumises à inondations (en aléa faible), en soumettant à conditions particulières les constructions existantes et nouvelles

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

1 - Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-152-3 du Code de l'Urbanisme).

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 °du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.

2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m².

3 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².

4 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les carrières.

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

1 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.

3 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI «du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents» approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe du PLU

4 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

1.2. Ces accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.
Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- Les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7,10 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- 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 (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.
Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

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

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - 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.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

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 de Toulouse Métropole

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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 de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole 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 de Toulouse Métropole.

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.

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

Stockage :
Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage, et être associé à une aire de présentation.

Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :

. 35 mètres au moins pour les habitations, et 25 mètres au moins pour les autres types de constructions de l'axe de la R.N. 124
. 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. alinéa 1.1. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum.

2 - Implantations par rapport à la voie ferrée Toulouse-Auch :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie (ferrée) la plus proche.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et les constructions à usage d'annexes à l'habitat (garages, abris de jardin...), d'autres implantations seront tolérées.

3 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

4- Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

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 la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit en tout point au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche des deux constructions), sans être inférieure à 3m.

La distance séparative entre un bâtiment et une piscine est de 1,50 mètre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas : dans le cas d'aménagement, de restauration, de piscines non couvertes, des abris de jardins, des annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :
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 au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 7 mètres, dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1).

Sous la ligne Très Haute Tension, les annexes (garages, abris de jardin, …) pourront être autorisées avec une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

- 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, …

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibro-ciment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. **En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.3. **Les clôtures en zone inondable**

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre y compris (éventuellement) un soubassement maçonné de 0,40 mètre maximum de hauteur ; l'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2,50 mètres.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

9 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus,dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter, que pour les opérations d' habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU) . Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

2 - Commerces :

Une place de stationnement au minimum par 20 m2 de surface de plancher affectée à la vente.

3 - Équipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux, artisanat :

Une place au minimum par poste de travail.

5 - Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir au minimum une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du 1er ou 2ème degré.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Établissements hospitaliers :

Une place de stationnement au minimum pour deux lits.

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

8 - Équipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

9 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé à moins de 100 m de l'opération, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

10 - <u>Stationnement des vélos</u>

Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places [(*)]) par 100 m² 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.

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places [(*)])
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places [(*)])
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places [(*)])

Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

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

(*) 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.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, 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 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.
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. 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.

2.4. Espaces libres et verts à créer

. Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

* 30% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBa,
* 45% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBb.

. En outre, dans les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 40 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1 000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant