

## ZONE UD

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UD concerne l'ensemble de l'urbanisation agglomérée à la périphérie de la zone UC jusqu'à l'autoroute.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, composée de nombreux lotissements et ensembles d'habitations, ainsi que de services et équipements publics gros consommateurs d'espace.

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur Uda, destiné à accueillir uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et plus précisément casernes de gendarmerie et équipements sociaux.
- Le secteur UDb, correspondant à un secteur d'activités médicales et paramédicales
- Le secteur UDi, qui recouvre les terrains concernés par la zone inondable de la Garonne (cf. document n°5 du P.O.S). Tout projet d'occupation du sol y est soumis à l'examen préalable du service compétent, qui peut édicter des prescriptions et devra comporter les cotes NGF du terrain.
- Le secteur UDbi, qui recouvre les terrains situés sur l'emprise du secteur d'activités médicales et paramédicales et concernés par la zone inondable de la Garonne (cf document n°5 du P.O.S). Tout projet d'occupation du sol y est soumis à l'examen préalable du service compétent, qui peut édicter des prescriptions et devra comporter les cotes NGF du terrain.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Dans la zone UD proprement dite, hors des secteurs UDb et UDi, les constructions ou installations suivantes sont admises, sans être assujetties à des conditions de mise hors d'eau :

1. Les constructions liées au caractère général de la zone, telles que habitations, commerces, services, etc...
2. Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve :
  - Quelle de présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,

- Que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

4. les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les aires de stationnement des véhicules particuliers, les parcs de stationnement urbain et les parkings associés à une activité autorisée sur la zone.

6. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...)

7. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD224 et de la RN524.

B. En secteur Uda, ne sont admis que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les logements qui y sont liés)

C. En secteur UDb, ne sont admis que les constructions et installations nécessaires aux activités médicales et paramédicales (y compris les logements qui y sont liés)

D. En secteurs UDi et UDbi, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique et du respect de la réglementation en vigueur, les conditions à respecter vis-à-vis de l'inondabilité sont les suivantes :

1. Conditions générales :

- Préserver les conditions d'écoulement des eaux,
- Assurer la sécurité des personnes,
- Prendre en compte la préservation des dommages aux biens et aux activités,
- Ne pas entreposer de produits polluants.

2. Constructions neuves :

- lorsque la cote du terrain naturel avant travaux de la parcelle est supérieure à 13.50 m NGF, le premier niveau de plancher habitable doit être établi au-dessus de la cote 14.50 m NGF.

3. Constructions existantes : sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes, sous réserve de la mise à la cote 14.50 m NGF du premier niveau de plancher habitable et que la cote du terrain naturel de la parcelle soit supérieure à 13.50 m NGF.
- Les changements de destination, sous réserve, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ainsi que les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.
- La reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une crue torrentielle, la reconstruction à surface de plancher égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles UD2 à UD14.

4. Dans les deux cas précédents, le rez-de-chaussée situé au-dessous de la cote 14.50 m NGF pourra être utilisé en locaux inhabitables tels que stationnement, remises diverses, dont les équipements pourront être mis hors d'eau dans le délai de montée des eaux.

5. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD224 et de la RN524 sont autorisés.

### **RECOMMANDATIONS**

- Les constructions seront conçues pour résister à une vitesse d'eau supérieure à 2 m/s.
- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote 14.50 NGF.
- A l'occasion de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de toute partie de la construction située au-dessous de la cote 14.50 NGF :
  - L'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux hydrophobes
  - Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofugés ou anti-corrosifs.
  - Les revêtements des sols et des murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.
- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus de la cote de 14.50 m NGF.
- Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection arasés à la cote 14.50 m NGF.
- Le mobilier d'extérieur en dessous de la cote 14.50 NGF sera ancré ou rendu captif, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable.
- Le stockage situé en dessous de la cote 14.50 m NGF des produits sensibles à l'eau ou dangereux devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote 14.50 m NGF.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain (< 6 caravanes et < 20 campeurs).
5. Les camps de tourisme (permanents ou saisonniers), de loisirs et les camps déclarés.
6. Les parcs résidentiels de loisirs (ordinaires ou à caractère hôtelier).
7. Les villages de vacances et résidences de tourisme.
8. Les aires d'accueil et de stationnement pour les gens du voyage.
9. Les garages collectifs et expositions-ventes de caravanes.
10. Les aires de stationnement (autres que celles mentionnées à l'article UD1, alinéa 5) et les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.
11. Les carrières et gravières.

**12. En secteurs UD et UDbi :****a) Constructions neuves :**

- Toute construction se situant sur des parcelles dont la cote du terrain naturel avant travaux est inférieure à 13.50 m NGF.
- Toute construction dont le premier niveau habitable est située en dessous de la cote 14.50 m NGF

**b) Constructions existantes :**

- Toute extension de construction existante se situant sur des parcelles dont la cote du terrain naturel est inférieure à 13.50 m NGF.
- Tout aménagement ayant pour conséquence d'accentuer les risques.
- l'aménagement des sous-sols
- Tout aménagement visant à situer le premier niveau habitable au-dessous de la cote 14.50 m NGF.

**c) : Dans les deux cas précédents :**

Tout aménagement du rez-de-chaussée situé en dessous de la cote 14.50 m NGF à usage de locaux habitables y compris commerces et entrepôts.

**SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE****1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3.50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**En secteurs UDi et UDbi**, les accès doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée submersible.

**2. VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile, doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 mètres, dont 5 mètres le plus généralement réservés à la chaussée.

Ces largeurs sont portées respectivement à 10 m et 6 m pour les voies primaires des lotissements.

Une largeur de plate-forme de 4 m est toutefois admise pour la desserte de trois logements au plus.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse abouti à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies primaires des opérations groupées doivent être traitées et aménagées comme une rue urbaine, comportant notamment trottoirs et plantations d'alignement.

**En secteurs UDi et UDbi**, les voies doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée submersible.

## ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires – pièce n°6).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires – pièce n°6)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut-être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

**En secteurs UDi et UDbi**, le réseau d'évacuation devra être équipé de clapet anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

#### - Eaux pluviales :

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussées et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités des sites.

En secteur UDi, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales étant impossibles, les raccordements au réseau d'évacuation des eaux pluviales devront être équipés de clapets anti-retour avant leur point de jonction au réseau public.

### 3. RÉSEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Pour tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau.

Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

#### **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sur l'ensemble de la zone, excepté sur les secteurs UDb et UDbi :

Toute division en vue de la construction doit avoir pour effet de créer des parcelles présentant des dimensions suffisantes pour permettre l'inscription d'un cercle de :

- 6 mètres de diamètre dans le cas d'un ensemble d'habitations,
- 10 mètres de diamètres dans tous les autres cas.

Cette disposition n'est pas applicable à l'intérieur des groupes d'habitations ni aux équipements d'infrastructure.

Elle s'applique sans préjudice des prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes sanitaires (pièce n°6 du P.O.S.)

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

a) 75 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et des bretelles d'échangeurs pour les constructions à usage d'habitation ou accueillant du public ;

40 mètres pour les autres constructions

b) 15 mètres par rapport à l'axe de la RD932 E2

c) 6 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de la République et du cours De Lattre de Tassigny.

d) 4 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer

e) 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2. En secteurs Uda, UDb et UDbi, toute construction ou installation, balcon non compris, peut être édifiée :

- Soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

- Soit selon une implantation comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent, et notamment en limite de la zone UA.

b) par rapport aux voies internes à créer dans une opération d'ensemble, sous réserve que le plan-masse fixe strictement l'implantation des constructions et présente un intérêt de composition.

La distance de reculement est alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

d) Conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'autoroute ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'autoroute ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêts publics.

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

Sur l'ensemble de la zone, excepté en secteurs UDb et UDbi :

**1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique, toute construction de hauteur à l'égout inférieure ou égale à 6 mètres peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de toute limite séparative touchant une voie doit être au moins égale à 3 mètres.

**A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, ou pour les constructions de hauteur supérieure à 6 mètres**, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de toute limite séparative (touchant une voie ou de fond de parcelle) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**2. Toutefois**, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S. lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent, et notamment en limite de la zone UD

b) A l'extérieur de la bande de 20 mètres, pour la construction de bâtiments annexes jouxtant une limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment n'excède pas 3.50 mètres sur cette limite.

Cette hauteur est portée à 4 mètres dans le cas de bâtiment à toiture une pente avec écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur du terrain.

c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Sur les secteurs UDb et UDbi, toute construction ou installation, balcon non compris, peut être édifiée :

- Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

- Soit en limite séparative.

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

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

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40%

Toutefois, elle peut atteindre 60% pour les constructions à usage d'activités commerciales, de services ou d'équipements collectifs et activités médicales.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

##### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, à partir du sol avant travaux.

##### **2. HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, sauf sur les secteurs UDb et UDbi.

Dans le secteur UDi et UDbi, les constructions neuves doivent être établies au-dessus de la cote 14.50 mètres NGF.

Dans le secteur UDb, les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres.

##### **3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :**

- a) Elle est portée à 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.
- b) Elle peut être portée à 10 mètres dans le cas de constructions à usage commercial, de service, ou d'équipement collectif, si le volume de la construction, son architecture et son mode d'implantation permettent une bonne insertion dans son environnement.
- c) dans le cas de groupes d'habitations :
  - Une hauteur supplémentaire de 3 mètres peut être admise pour certains bâtiments ou parties de bâtiments. Elle ne doit pas affecter plus de 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments et ne doit en aucun cas entraîner un accroissement de la surface de plancher.
  - La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.
- d) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- e) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR****1. PRINCIPE GENERAL**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES****a) Toitures**

Les couvertures traditionnelles, et notamment celles des bâtiments à usage d'habitations, doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire, de teintes claires mélangées. Un système mixte utilisant ces tuiles comme matériau de recouvrement est admis.

Ces toitures doivent être en général à deux pentes, n'excédant pas 40%. Sur les secteurs UDb et UDbi, les toitures terrasse sont autorisées.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes.

Les bâtiments autres que l'habitation peuvent être couverts de matériaux différents correspondant à un parti architectural affirmé.

Dans tous les cas, sont proscrits :

- Les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières restent autorisées).

Les terrasses accessibles sont admises, lorsqu'elles s'insèrent correctement dans le paysage urbain environnant, pourvu que les garde-corps ne soient pas constitués de matériaux entièrement translucides.

**b) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- Les imitations de matériaux
- Les enduits au mortier de ciment laissé apparent.

**c) Clôtures**

Seuls sont autorisés en façade :

- Les murs permettant d'assurer la continuité du bâti, réalisés avec le même soin que la façade,
- Les grille ou type de claustra (bois, maçonneries, etc...) sur un mur bahut d'au maximum 70 cm de haut,
- Les treillages métalliques doublés d'une haie vive,
- Les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 2 m.
- La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2.30 mètres.

En secteurs UDi et UDbi, les clôtures pleines et les clôtures à plus de 3 fils avec poteaux espaces de moins de 3 mètres faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

### 3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EXIGEEES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES CINQ CENTS METRES DES MONUMENTS HISTORIQUES

Des règles plus strictes sont exigées dans le périmètre de protection des cinq cents mètres des édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques, en centre-ville au 51 rue Maubec et l'église.

#### a) Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques du bâti notamment en ce qui concerne :

Le volume des constructions principales, secondaires, annexes, la forme, la pente et le type de toitures,

Les formes et les proportions des percements,

Les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures,

Les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs)

Toute autre disposition, comme ajout contemporain, sera appréciée sur dossier (volet paysager du permis) ou par entretien avec le Service Départemental d'Architecture.

#### b) Bâti neuf traditionnel

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volume, percements, proportions, matériaux, coloration,...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne :

Le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures,

La forme et la proportion des percements

La nature et la coloration des matériaux utilisés, en couverture, pour les murs, les menuiseries, les éléments de clôture ou de serrurerie.

#### c) Bâti neuf contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, le volet paysager devra argumenter des choix faits, tout particulièrement s'il est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et/ou de bâti ancien (c'est-à-dire que le bâtiment neuf puisse être vu en même temps que le monument ou le bâti ancien).

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1. NORMES

a) Il doit être aménagée, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

1 place de stationnement par logement.

En cas de rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, il n'est pas exigé de place supplémentaire, mais le nombre de places de stationnement existantes doit être maintenu.

- pour les constructions à usage d'habitation collective :

1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de services et d'équipements collectifs (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) :
  - 1 place de stationnement par tranche (ou fraction de tranche) de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers mètres carrés de la surface de vente pour les commerces et des 50 premiers mètres carrés de surface pour les bureaux et les équipements collectifs.
- Pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place de stationnement pour 2 chambres.
  - 1 place de stationnement pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- b) en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnements en fonction de a nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus

## 2. MODE DE REALISATION

- a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 mètres et de 17.50 mètres pour une place à destination des Personnes à Mobilité Réduite.
- b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
  - Soit, en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
  - Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier ;
  - Soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal.
- c) **En secteurs UDi et UDbi**, les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée submersible.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

## ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou commun, et notamment les marges de recul par rapport à l'autoroute et à la rocade, doivent être aménagés en faisant largement appel à des plantations de haute tige.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Pour toute opération de construction comportant une voirie interne desservant plusieurs logements, il doit être réalisé un traitement paysagé de cette voirie comportant pour les voies primaires, la plantation d'arbres de haute tige.

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés et d'un seul tenant.

Les espaces paysagés annexes de la voirie évoqués à l'alinéa précédent sont compris dans les 10%.

En secteur UDi, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement principal des eaux sont interdites, à l'exception des plantations d'arbres à plus de 5 m des berges, les arbres étant espacés de plus de 10 m dans le sens principal du courant.

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.40.

Il peut être porté à 0.50 pour les ensembles d'habitations et pour les constructions à usage d'activités commerciales ou de services évoquées à l'article UD1-3

Dans les secteurs Uda, UDb et UDbi, le C.O.S. n'est pas règlementé.

Le C .O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.