

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U A


Superficie : 56.21 hectares

Caractère de la zone

L'ancien village de Cugnaux s'est organisé linéairement de part et d'autre des R.D. 23 et 24. L'unité architecturale et la qualité des constructions devront être préservées pour maintenir le caractère traditionnel de cette zone notamment le long des R.D. 23 et 24. Elle constitue le centre historique de Cugnaux autour duquel s'est organisée l'extension de la commune. C'est une zone mixte à caractère d'habitat, de commerces et de services. Par ailleurs cette zone a absorbé des secteurs des ZAC de La Françoïy et de l'Agora, toutes deux intégrées dans le PLU.

La zone UA dispose d'un sous secteur ; UAa (4.50 ha) ; qui recouvre le quartier du « Vivier-Maçon ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . parcs d'attractions, stands de tir, pistes de karting,
 - . garages collectifs de caravanes,
 - . 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 - Le changement de destination de commerce en logement le long des voies repérées au document graphique ().

ARTICLE UA 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'augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.
2. L'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
3. 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.
4. 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.
- 5 - 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 UA 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, 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 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.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie 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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1. 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.

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, 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 nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalable consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.4. 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.

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 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.

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 - 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 être intégré aux bâtiments ou à défaut, 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

NON RÉGLEMENTÉES.


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

- 1 - **Le long des voies ou des sections repérées au document graphique par une légende spécifique (voie  et  section), toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques.**
Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement, pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.
La réalisation de constructions en supplément du bâtiment implanté sur la voie repérée, peut être admise sur la parcelle, dans le respect des articles UA 7 et UA 8.
- 2 - **Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la RD 924a.**
- 3 - **Le long des autres voies existantes ou futures, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise.**
- 4 - **D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**
 - 4.1. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet 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.
 - 4.2. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.
- 5 - Par rapport aux emprises publiques, actuelles ou futures, autres que voirie (espaces verts, bassin de rétention, parc de stationnement,...), les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 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.
- 7 - 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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - **Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière de 3 mètres.**
De plus ;
 - toute baie générant une vue droite (au sens du code civil) depuis une pièce principale 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 située 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 (dans toutes les zones, y compris UA et UB).

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

- 2 - Toutefois, le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (), dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6 toute construction doit présenter une façade sur rue, implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition ne s'applique pas à la façade arrière. Toutefois dans le cas de parcelles d'angle les constructions sur toute leur hauteur et sur une bande de 20 mètres maximum sont autorisées.
- 3 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées et en particulier au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'alinéa 2 :
- 3.1. 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.
- 3.2. En limite séparative, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 3.20 mètres sous l'acrotère, et sans que la longueur totale de la construction, n'excède 10 mètres par limite séparative.

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

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.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garage, abri de jardin, ...) ni aux balcons.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL


NON RÉGLEMENTÉE.

ARTICLE UA 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 12 mètres mesurée sur la sablière ou sous acrotère.

Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique (), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum, comptée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond.

De plus ;

La hauteur des constructions situées sur ces voies devra assurer une transition avec les constructions situées sur les parcelles voisines riveraines de la même voie. La hauteur de la construction nouvelle ne pourra excéder de 1 niveau celui de la construction contiguë.

Le long des autres voies dans une bande de 6 m. parallèle à la limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra excéder de 1 niveau celui de la construction à usage d'habitation située sur l'unité foncière contiguë délimitée par cette limite séparative.

Cette disposition s'applique également pour les bâtiments de fond de parcelle, y compris pour les unités foncières desservie par une voie repérée.

- 3 - Dans le secteur UA a, la hauteur maximale définie ci-dessus ne devra pas dépasser 22 mètres pour toutes les constructions.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation,... Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.


ARTICLE UA 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 à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. La saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre sur domaine public.
- 2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une

légende spécifique (), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 12 mètres maximum, comptée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond.

2.5. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

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

2.7. Les couleurs des volets et des menuiseries, parties intégrantes des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

3.2. Pour les bâtiments situés le long des voies repérées au document graphique par une légende spécifique, les toitures seront obligatoirement recouvertes de tuiles. Le faîtage devra être parallèle à la voie. Les chiens assis sont interdits.

3.3. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Elle pourra être supérieure dans le cas d'installation de capteurs solaires.
L'utilisation de tuiles noires ou grises est interdite

3.4. Les toitures-terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Les toitures végétalisées seront alors privilégiées.

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 maçonné plein de 1,80 mètre de hauteur sous réserve que cet élément s'intègre dans l'environnement.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement soigné. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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. 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.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, de construction existante,
- la création de logement supplémentaire,
- les changements de destination des constructions, à l'exception de ceux d'habitation en commerce pour une SHON inférieure à 50 m².

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 fonctions.

1.1. Habitations

1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de SHON ou à 20 logements, 50% minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

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 hors œuvre nette.

Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce.

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration et une place de stationnement par chambre.

1.5 - Équipements publics ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher hors œuvre affectée aux salles de cours.
- Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

1.6 - Autres constructions ou établissements

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 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 hors œuvre nette.

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.

ARTICLE UA 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.

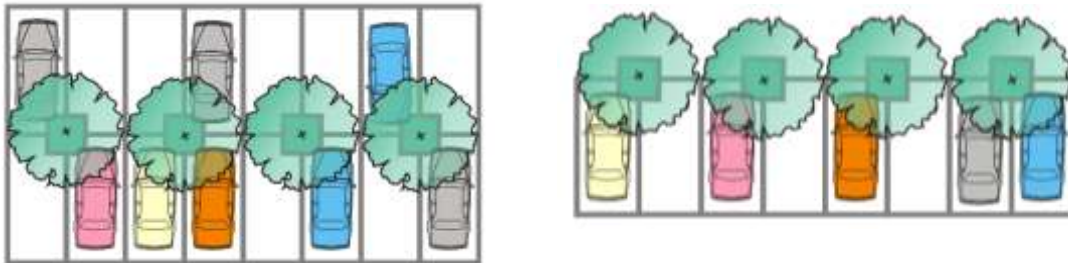
Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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.



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 verts à créer : NON RÉGLEMENTÉE.

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

Néant.