

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface de 11 hectares environ.

Elle correspond au secteur du centre-ville de la commune englobant le centre ancien et la nouvelle centralité en cours d'installation.

Le secteur UA (7 hectares) : nouvelle centralité

Située principalement au sud de la Route de Toulouse, entre l'avenue de Gascogne, l'impasse de Chantarel et à l'Est de la Route de Pibrac, cette zone correspond à la centralité nouvelle à établir à Mondonville dans le prolongement du centre ancien.

Elle constitue un secteur mixte d'accueil d'habitat récent en majorité en habitat individuel, un noyau d'équipement public est présent avec le groupe scolaire, la crèche récemment installée, l'église et le cimetière. Le projet en cours prévoit nouvelle polarité de vie autour des futurs équipements publics structurants et un espace public majeur avec :

- la création d'un espace public fédérateur type place ou esplanade comme lieu emblématique de la nouvelle centralité qui fédèrera l'ensemble de la vie du centre.
- le développement de nouveaux commerces et services autour de cette place pour conforter la vie et l'animation du centre.
- l'accueil de deux nouveaux équipements publics structurants: la nouvelle mairie et la médiathèque (le projet de la crèche étant déjà engagé) qui constitueront les éléments attractifs forts du centre.
- l'accueil de l'habitat par densification du foncier libre ou par mutation de certaines parcelles bâties.

L'objectif est de renforcer la centralité en permettant un nouveau rayonnement, une intensification avec une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat en privilégiant des formes bâties plus denses. Afin de dynamiser les commerces et les services en centre-ville, l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) y est permise.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- de conforter le caractère urbain de la centralité, notamment en privilégiant le bâti en petits collectifs construits en alignement des axes structurants intégrant commerces et services,
- de renforcer le développement des fonctions urbaines majeures tel que des équipements, des services et des commerces, tout en préservant la fonction résidentielle.
- de permettre une densification harmonieuse, en encadrant la constructibilité et la forme urbaine souhaitée par d'autres articles que le COS (le COS étant supprimé).

Le secteur UAa (4 hectares) : centre ancien

Correspond au noyau ancien développé le long de l'avenue de Guyenne.

Il comprend l'essentiel du patrimoine ancien de la commune caractérisé par un ensemble bâti homogène et ordonnancé sur la rue.

Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et peu de commerces de proximité.

La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.

Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :

- de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution
- de maintenir un ordonnancement architectural du bâti villageois à 2 niveaux minimum
- de conforter la diversité des fonctions : habitat, commerces et services de proximité

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-5-7~~ L 123-1-5 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (Y compris dans le cas d'une opération démolition/reconstruction non liée à un sinistre).
- 7- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont interdits en UAa.

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

- 1- En zone UA, hors périmètre de l'orientation d'aménagement du centre-ville, repéré au document graphique, en application de ~~l'article L.123-1-5-16~~ l'article L123-1-5 II 4 du Code de l'Urbanisme, ~~les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.~~ les opérations d'habitat supérieures ou égales à 3 logements ou 300m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 30% de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS). Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de plus de 2 lots, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération".
- 2- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont autorisés sous réserve qu'ils se situent en UA (secteur d'accueil commercial identifié sur le règlement graphique).
- 3- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement du centre ville repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.
- 4- Les constructions, situées au voisinage de l'axe classé bruyant RN 224 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 5 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du ~~L.123-1-5.7~~ L 123-1-5 2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

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

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risques pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voies nouvelles publiques et privées

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

Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- 2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Toutes les voies doivent prévoir un maillage, toutefois, si cela n'est pas techniquement possible exceptionnellement les voies en impasse seront admises avec des dispositions spécifiques :
 - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 100 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, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

- 2.4. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- 2.5. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être 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).

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

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

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

ARTICLE 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 schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées

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

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

3.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement 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.

3.3. Eaux pluviales

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

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

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. 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.

. 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 prospectes 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. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 1 m du nu de la façade.

1 - En UAa

1.1. Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux et dans la bande de 15 m comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).

Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour alignement à un bâti structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

1.2. Hors des voies à prescriptions et le long des emprises publiques autres que voirie : Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou en retrait, permettant une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante.

2 - En UA

2.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies excepté pour les constructions situées :

- le long du tronçon de voie de la rue Porteteny où les constructions doivent s'implanter à 3m de retrait fixe de la limite de l'emplacement réservé n°7 conformément au document graphique « extrait du centre » au 1/2000ème
- dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et par rapport aux voies internes et emprises publiques (existantes ou à créer), où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

3- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous :

3.1. Les ouvrages et locaux techniques (poste de transformation, locaux poubelles etc...) de faible emprise et de faible hauteur doivent être implantés à 1m minimum des voies et emprises publiques, sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière et d'être intégrés au paysage urbain.

3.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

1 - En UAa

Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique), toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) d'une limite latérale à l'autre de l'unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur de façade sur rue est supérieure à 10 mètres, une implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise, la construction devra alors être reculée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois la construction en limite séparative est autorisée si celle-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

Hors des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois la construction en limite séparative est autorisée si celle-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

2 - En UA

- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement excepté pour les limites séparatives de l'unité foncière confondues avec les limites de l'orientation d'aménagement, toute construction peut s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce dernier cas, les retraits doivent respecter une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Pour les limites séparatives de l'unité foncière confondues avec les limites de l'orientation d'aménagement et hors périmètre de l'orientation d'aménagement, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci-dessous (les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :

- 3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édictée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 3.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

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

1 - Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1) comptée sur sablière ou sur acrotère.

2 - Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres...
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc... sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs, ...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

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

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

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

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

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

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

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

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

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

Prescriptions architecturales complémentaires en secteur UAa

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur rue doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.
- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- La typologie de maisons de village doit être préservée
- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.
- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairiment ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.
- Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites.
- Les toitures en façade sur rue avec prescriptions (signalées au règlement graphique par une légende spécifique) doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %, et des faitages parallèles aux rues indiquées.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

5 - Installations diverses

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est arrondi au nombre supérieur calculé en fonction des normes minimales suivantes :

1.1. Habitations

Dans le secteur UA :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

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

Dans le secteur UAa :

Pas de stationnement exigé, excepté pour les opérations de création de logements ou de réaménagement de l'existant conduisant à la création de plus de 2 logements et/ou 120 m² de surface de plancher où il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

1.2. Bureaux et artisanat

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces

Pas de règles exigées.

1.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

1.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2 - Stationnement des bicyclettes-vélos

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

- à partir de 300m² de surface de plancher ou de 3 logements pour les opérations d'habitat, la réalisation d'un emplacement pour le stationnement des vélos sera obligatoire à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m²
- à partir de 100m² de surface de plancher pour les opérations de bureaux : 1 emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés :**

SANS OBJET

2 - Espaces verts - Plantations :**2.1. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

2.2. 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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

