

COMMUNE DE TOULOUSE

876 W 22

Plan d'Occupation des Sols



4a

REGLEMENT



**MAIRIE DE
TOULOUSE**

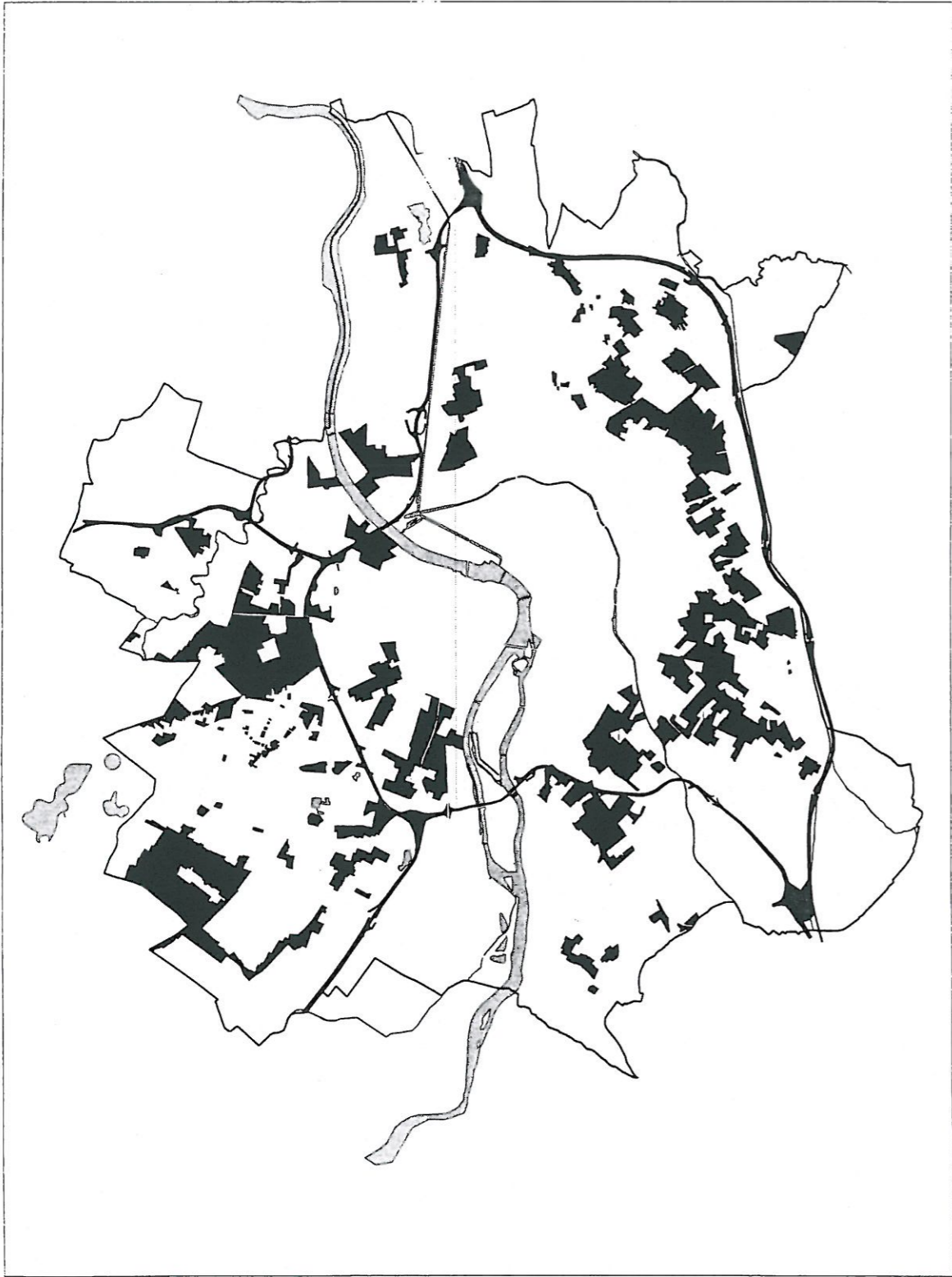
SERVICE DE L'URBANISME

Direction de la
Réglementation Urbaine
1 place des Carmes
31000 TOULOUSE

Informations Accueil
Tél: 05-61-22-37-53

5 ^e Révision	D.C.M. : 23/12/1994
Mis en Révision	D.C.M. : 04/11/1996
Modifié	D.C.M. : 02/11/1998
Rendu exécutoire	le : 06/11/1998

ZONE UC



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS
A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL**

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Au delà des faubourgs anciens s'étendent des quartiers à dominante d'habitat dont certains sont très homogène (environ 1570 hectares), et principalement constitués par :

- une organisation des espaces bâtis essentiellement marqué par l'implantation régulière de maisons individuelles sur des parcelles de tailles elles aussi régulières regroupées en îlots organisés, par une occupation du sol relativement faible et par de nombreux jardins particuliers définissant un paysage spécifique et original.

- un patrimoine immobilier important de logements individuels, mais surtout de logements de grande taille, proches du centre ville, dans un environnement aéré et de qualité.

Ces espaces recouvrent la plupart des anciens lotissements et ensembles groupés de maisons individuelles (plus de 1.100) de TOULOUSE, de quelques lots à plusieurs dizaines de lots, implantés depuis les années 1920, sur un territoire alors peu urbanisé et disposant de nombreuses disponibilités foncières facilement mobilisables, dans une période de croissance modérée mais régulière.

Le développement industriel de TOULOUSE a été aussi accompagné par l'accélération de la réalisation de nombreux lotissements ouvriers. Par la suite ce type d'urbanisation a plutôt traduit l'intérêt de la population nouvelle pour l'habitat individuel.

Ces lotissements ont été protégés par leurs propres règlements jusqu'en 1986 où une loi a prévu leur disparition et leur intégration dans le POS, ouvrant la voie à des mutations internes souvent radicales.

Il s'agit de quartiers dont le potentiel en matière de logements de grande taille représente un gisement important pour les familles et dont les capacités de transformation, compte tenu de leur spécificité et de leur qualité généralement satisfaisante, sont aujourd'hui réduites à leurs franges extérieures en contact avec les quartiers voisins plus denses.

Il convient donc de rétablir une protection de ces quartiers qui permette, en évitant de nouvelles ruptures en profondeur, de préserver leur identité et leur devenir.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces quartiers visent ainsi essentiellement :

- à préserver les principales caractéristiques d'occupation et d'utilisation du sol, d'implantation, de volumétrie et d'aspect des constructions,
- à permettre les adaptations indispensables et de faible importance des constructions existantes,
- à assurer les transitions indispensables entre ces quartiers et les quartiers d'habitat diversifié ou les faubourgs anciens qui les bordent.

Ces quartiers délimitent ainsi une zone de réglementation UC qui donne lieu, en fonction de certaines particularités, à un découpage en 3 secteurs :

- **le secteur UCa** : secteur de référence de la zone UC auquel s'appliquent les dispositions réglementaires générales visant à mettre en oeuvre les orientations de développement urbain prévues pour ces quartiers,

- **le secteur UCb** : secteur particulier auquel s'appliquent les dispositions réglementaires spécifiques permettant une urbanisation réduite.

- **le secteur UCC** : secteur particulier auquel s'appliquent en plus des dispositions réglementaires précédentes, les dispositions spécifiques afférentes aux courbes de bruits C des aérodromes.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Secteurs UCa et UCb = Sont admis :

1.1 - Les constructions à usage d'habitation de 2 logements au plus, si la superficie de l'unité foncière est inférieure à 600 m².

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, si la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 600 m².

1.3 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités (commerce, artisanat, service, professions libérales ...), à condition qu'elles soient nécessaires à la vie propre du quartier.

1.4 - Les équipements publics.

2 - Secteur UCC : les constructions à usage d'activités, d'équipements publics ou collectifs et d'habitation d'un logement au plus ou affectée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités et équipements existants ou autorisés.

L'isolement acoustique des pièces principales, des cuisines et des locaux abritant des activités humaines permanentes vis-à-vis des bruits extérieurs doit être au moins égale à 35 dBA.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées à l'exception de celles à usage de parc de stationnement de véhicules.

2 - Secteur UCC : Les lotissements à usage d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours, et des véhicules d'intervention des services collectifs.

2 - Accès

2.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les accès des véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ces accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur cette voie.

2.2 - Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

2.3 - Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

3 - Voirie

3.1 - La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Dès lors que la destination des occupations ou des utilisations du sol concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

2 - Réseau d'alimentation en eau :

2.1 - Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène requises.

2.2 - Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité concernés.

3 - Réseaux d'assainissement :

3.1 - Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2 - **Eaux usées** (eaux domestiques, industrielles et assimilables)

3.2.1 - Le raccordement et le branchement au réseau public collecteur d'eaux usées doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène requises.

3.2.2 - Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

3.3 - Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

3.3.1 - Les occupations ou utilisations du sol doivent être réalisées de telle manière que les aménagements qu'elles impliquent sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales.

3.3.2 - Des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés.

4 - Réseaux divers :

4.1 - Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en oeuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises.

4.2 - Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain.

4.3 - Locaux et installations techniques :

4.3.1 - Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

4.3.2 - En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Secteur UCC : toute occupation ou utilisation du sol à usage d'habitation ne peut être implantée que sur une unité foncière dont la superficie minimale est de 1.000 m².
Pour toute extension d'une occupation ou utilisation existante: néant.

2 - Secteurs UCa et UCb : néant.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Règles générales :

1.1 - Principe d'implantation = retrait :

Toute construction doit être implantée, à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies, ou de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication.

1.2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus :

1.2.1 - Sont exigées conformément aux dispositions mentionnées au plan - "limites de recul le long des voies" annexé au règlement (pièce 4e).

1.2.2 - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

1.2.3 - Sont admises pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante, lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage existant.

1.2.4 - Sont admises pour faciliter la réalisation d'opérations de restructuration, la reconstitution ou la continuation des ensembles urbains et architecturaux remarquables.

1.2.5 - Sont admises, en cas d'impossibilité d'application du principe d'implantation pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

2 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règles générales :

1.1 - Principe d'implantation = discontinuité :

1.1.1 - Dans une bande d'une profondeur de 15 m au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit, de la limite d'emplacement réservé pour voies de communication, de la limite de recul exigée ou admise :

1.1.1.1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article UC10 diminuée de 3 m avec un minimum de 3 m ($D = H - 3$, min. 3 m).

1.1.1.2 - Lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, la construction projetée peut être implantée sur cette même limite séparative, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.

1.1.1.3 - Lorsque les unités foncières présentent une façade sur voie :

1.1.1.3.1 - Inférieure ou égale à 9 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale cumulée de 24 m et sous réserve que la hauteur mesurée conformément à l'article 10 ne dépasse pas 3,00m.

1.1.1.3.2 - Supérieure à 9 m et inférieure ou égale à 10 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale cumulée de 15 m et sous réserve que la hauteur mesurée conformément à l'article 10 ne dépasse pas 3,00 m.

1.1.1.3.3 - Supérieure à 10 m et inférieure ou égale à 11 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale cumulée de 13 m et sous réserve que la hauteur mesurée conformément à l'article 10 ne dépasse pas 3,00 m.

1.1.1.3.4 - Supérieure à 11 m et inférieure ou égale à 12 m : une construction est admise sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale cumulée de 12 m et sous réserve que la hauteur mesurée conformément à l'article 10 ne dépasse pas 3,00 m.

1.1.2 - Au-delà de cette bande de profondeur de 15 m, toute construction :

1.1.2.1 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante,

1.1.2.2 - Soit, peut être implantée sur limite séparative à la triple condition :

- qu'il s'agisse d'une partie d'une construction de 2 logements au plus ou d'une annexe à une construction à usage d'habitation (abris à jardin, garage ...),
- que cette construction ne dépasse pas 3,00 m hors tout de hauteur,
- que la longueur cumulée de toutes les constructions implantées sur limites séparatives, au delà de la bande des 15 m, ne dépasse pas 10 m.

1.1.2.3 - Soit, doit respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives fixées à :

1.1.2.3.1 - 6 m pour les constructions ou parties de construction, dont la hauteur est inférieure ou égale à 6 m.

1.1.2.3.2 - 12 m pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur est supérieure à 6 m.

1.2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus :

1.2.1 - Peuvent être exigées, pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable.

1.2.2 - Sont admises, pour faciliter la réalisation d'opérations de restructuration, la reconstitution ou la continuation des ensembles urbains et architecturaux remarquables.

1.2.3 - Sont admises, en cas d'impossibilité d'application du principe d'implantation pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

1.3 - Secteur UCa : dans les lotissements et ensembles de constructions : les dispositions prévues en UC7 ci-dessus ne sont exigées que par rapport aux limites séparatives extérieures de ces lotissements et ensembles.

2 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus, sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile 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 et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

1 - Règles générales :

1.1 - Principe général :

La surface hors oeuvre brute édifée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la superficie de cette unité foncière.

1.2 - Des emprises supérieures :

1.2.1 - Sont admises, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 200 m² sans pouvoir dépasser 100 m² de surface hors oeuvre brute édifée au niveau du terrain naturel.

1.2.2 - Sont admises en cas d'impossibilité d'application du principe général, pour les équipements publics et ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

2 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Mesure de la hauteur des constructions (H)

1.1 - Cas des toitures traditionnelles et à pente supérieure ou égale à 20 % :

1.1.1 - Cette hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

1.1.2 - Au-dessus et à compter de cette hauteur (H), peut s'ajouter, conformément à l'article 11, dans une limite de 3,50 m, la hauteur résultant de l'élévation des pentes de la toiture.

1.2 - Cas des autres toitures en terrasses et à pente inférieure à 20 % :

1.2.1 - Cette hauteur se mesure en tout point hors tout, acrotères comprises, à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied de ces constructions.

2 - Règles générales :

2.1 - Hauteurs relatives :

2.1.1 - Hauteur sur voie (Hv) :
Néant.

2.1.2 - Hauteur sur limites séparatives :
Elle résulte de l'application des dispositions des articles 7 et 10 du présent règlement.

2.2 - Hauteur absolue (Ha)

2.2.1 - La hauteur de toute construction ne peut excéder : **7 m**.

2.2.2 - Des hauteurs absolues différentes de celles définies ci-dessus :

2.2.2.1 - Peuvent être exigées dans le cas de constructions contiguës ou situées en visibilité des immeubles protégés comme monuments historiques (classés ou inscrits) ou encore situées à l'intérieur des sites, compte tenu des caractéristiques de ces immeubles ou de ces sites, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

2.2.2.2 - Sont admises, pour permettre la réalisation de constructions techniques spéciales verticales (antenne, paratonnerre, pylône, réservoir, château d'eau, ...).

2.2.2.3 - Sont admises pour les équipements publics.

3 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Règles générales :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythmes, proportions, matériaux, couleurs ...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

1.1 - Couleurs et matériaux :

1.1.1 - Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

A cet effet, des palettes indiquant les principes d'application de la couleur dans la ville ont été établies et sont annexées, pour information, au présent dossier (pièce 6d).

1.1.2 - L'utilisation de la terre cuite, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, peut être exigée afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables.

Dans ce cas, elle doit être alors mise en oeuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux en fonction de l'architecture de la construction concernée. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

1.2 - Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

1.3 - Toitures :

1.3.1 - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant :

1.3.1.1 - Les toitures traditionnelles :

1.3.1.1.1 - Leur pente ne doit pas excéder 35 %.

1.3.1.1.2 - Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou de tuiles de surface courbe.

1.3.1.2 - Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

1.3.1.3 - Les autres toitures pouvant induire des pentes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en oeuvre de technologies particulières.

1.3.2 - Les ouvrages en toitures :

Sont interdites les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis).

1.4 - L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

1.5 - Clôtures :

1.5.1 - Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux volumes des constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinants et être en harmonie avec eux.

1.5.2 - Les clôtures donnant sur les voies doivent de préférence être constituées de grilles ou de claires voies dont la hauteur au dessus du terrain naturel de l'unité foncière voisine ne doit pas excéder 2,20m, mur bahut d'une hauteur de l'ordre de 0,70 m compris, ou de haies vives dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m.

1.5.3 - D'autres clôtures sont admises pour tenir compte de la topographie du sol, de la configuration des unités foncières, des caractéristiques des clôtures ou des constructions voisines, pour des raisons impératives de sécurité ou pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateur, aire conteneurs, ...).

2 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

1 - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

1.1 - A tout projet de construction neuve.

1.2 - A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis.

1.3 - A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.4 - A toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

2 - Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

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

3.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

3.2 - Pour les constructions à usage d'activité = 1 place pour 40 m² de surface de planchers hors oeuvre nette.

3.3 - Pour les lieux culturels, cultuels, de réunions et les foyers d'accueil et assimilables = Néant

3.4 - La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

3.5 - Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1 % de la surface hors oeuvre nette projetée avec un minimum de 5 m².

4 - Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres et de pleine terre

1.1 - Espace de pleine terre

Excepté pour les équipements publics, une superficie en pleine terre d'au moins 30 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en jardin.

1.2 - Espace libre

Dans tous les cas les espaces libres doivent être positionnés et aménagés de manière à contribuer au maintien du paysage urbain et à son amélioration.

1.3 - Pour les ensembles de constructions valant division parcellaire et les lotissements :

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux unités foncières issues de la division de la propriété foncière initiale.

2 - Plantations :

2.1 - Plantations existantes :

Les arbres de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

A cet effet un barème de calcul de la valeur des arbres d'ornement figurant dans le Règlement de voirie relatif à l'exécution des travaux affectant le sol et le sous-sol des voies de communication et de leurs dépendances est annexé, pour information, au présent dossier (pièce 6d).

2.2 - Plantations projetées :

Les espaces libres doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

2.3 - Dans les ensembles de constructions et les lotissements, la voirie principale doit être paysagée et plantée d'arbres de haute tige.

3 - Les aires de stationnement :

3.1 - Elles doivent être organisées et paysagées (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...).

3.2 - Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques évitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter, sauf celles situées sur dalle, au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m².

3.3 - Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations arbustives et arborées doivent être installées sur 80 cm d'épaisseur de terre végétale au moins.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Règles générales :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, s'appliquant aux unités foncières, ne peut excéder :

1.1 - Secteur UCa :

1.1.1 - Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m² : **0,40**.

Dans tous les cas, les unités foncières existantes peuvent supporter une surface hors oeuvre nette au moins égale à 170 m².

1.1.2 - Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 600 m² : **0,30**.

Dans tous les cas, les unités foncières existantes peuvent supporter une surface hors oeuvre nette au moins égale à 240 m².

1.2 - Secteurs UCb et UCC = 0,2

Dans tous les cas, les unités foncières existantes peuvent supporter une surface hors oeuvre nette au moins égale à 170 m².

1.3 - Pour les équipements publics et ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux : l'occupation du sol des unités foncières ne peut excéder les possibilités maximales résultant de l'application des articles UC3 à UC13 du présent Règlement.

2 - Prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture :

Les dispositions du cas général énoncées ci-dessus sont applicables en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions des prescriptions, disciplines et ordonnances d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement (pièces 4d).

ARTICLE UC15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE L'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.