

1 GLOSSAIRE

| | |
|--|---|
| CIZI | Cartographie Informatrice des Zones Inondables |
| Hébergement hôtelier | Est considéré, au sens du présent PLU, comme relevant de cette destination, une construction lorsque, en plus du caractère temporaire de l'hébergement proposé, elle comporte les espaces propres nécessaires à assurer la fourniture de services, gérés par du personnel propre à l'établissement et non pas laissés à libre disposition des utilisateurs, propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) |
| Etablissement Recevant du Public (ERP) | Constituent des Etablissements Recevant du Public tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenus des réunions ouvertes à tous venants sur invitation payantes ou non (Code de la Construction et de l'Habitation, article R123-2). Ces établissements sont répartis en deux groupes rassemblant cinq catégories. Le 1 ^{er} groupe est constitué des 4 premières catégories, le dernier groupe est constitué uniquement des ERP de 5 ^{ème} catégorie (établissement dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimal fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement) |
| RD2 | Route Départementale n° 2 (route de Revel) |
| RD16 | Route Départementale n° 16 (avenue de Toulouse) |
| RD54a | Route Départementale n° 54a (avenue de Cousse) |
| RD79 | Route Départementale n° 79 (avenue de la Gare, Chemin d'En Poutet) |
| RD79g | Route Départementale n° 79g (avenue de la Mairie) |
| RD94 | Route Départementale n° 94 (avenues de Borde Haute, la Bourdette et d'Ingin) |
| RD94b | Route Départementale n° 94b (avenue de la Caprice) |
| RD94c | Route Départementale n° 94c (avenue de la Caprice côté Labège) |
| RD916 | Route Départementale n° 916 |
| Emprise | L'emprise au sol est la surface au sol de la projection d'un bâtiment, débords de balcons compris. |
| PHEC | Plus Hautes Eaux Connues |
| PLU | Plan Local d'Urbanisme |
| Surface de plancher | Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. |
| Sogreah | Bureau d'Etudes ayant réalisé l'étude demandée par le département |

| | |
|-----------------|---|
| Terrain Naturel | Terrain existant avant la construction ou création du lotissement |
| Voie Primaire | Une voie primaire est une voie qui réalise un maillage à l'échelle du quartier et qui dessert 20 logements ou plus. Elle supporte une circulation de transit. |

2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (Code minier, Code forestier, Code rural...) :

Dans toutes les zones, toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation. En cas de dépassement de la densité éventuellement fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3 - OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, sauf ceux nécessaires aux télécommunications (eau potable, assainissement, gaz, électricité, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sous réserve de relever d'une exception.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421.1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

1 - Est soumise à déclaration :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).

2 - Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123.1, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions.
- Les constructions de murs de soutènement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles R 130.1 à 24 du Code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443.1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

3 - Est obligatoire :

- L'isolation acoustique des façades pour les constructions nouvelles situées dans les bandes de bruit des infrastructures de transport terrestre déterminées par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Le risque inondation

La carte des aléas inondation résulte du projet de plan de prévention des risques (PPRI). Il est le document de référence pour la prise en compte du risque inondation.

Cette carte sera annexée au PLU et le périmètre soumis aux risques est retranscrit dans le document graphique réglementaire.

Dans les secteurs inondables, les sous-sols sont interdits et les clôtures hydrauliquement transparentes.

Dans les zones d'aléa faible et moyen, les constructions doivent être édifiées dans le sens de l'écoulement des eaux.

Le risque technologique

Le territoire de la commune d'Escalquens compte un site (Gâches Chimie) qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les dispositions réglementaires relatives à ces risques figurent dans les pièces annexes au présent Plan Local d'Urbanisme, en qualité de servitude d'utilité publique s'imposant aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre. Des points d'eau (poteaux d'incendie ou réserve d'eau) devront être mis à disposition du service départemental d'incendie et de secours, permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments. Leur nombre, contenances, débits et implantations devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec M. Le Commandant du Groupement Nord du SDIS de la Haute-Garonne. Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200).

Les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/51.

ARTICLE 7 - OUVRAGES ELECTRIQUES

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, dans un couloir de 50 m au droit des lignes à 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries de ligne.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part les arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 8 - REGLES SPECIALES DEFINIES PAR PLAN DE MASSE

Les secteurs d'urbanisations comportant des enjeux particuliers sont :

- La Cousquille (zone U1, réf. 5.2.2.a du dossier pour le plan de masse).
- La Bruyère (Zone U2, secteur U2a, réf. 5.2.2.b du dossier pour le plan de masse).
- Sous La Place (Zone U3, secteur U3a, réf. 5.2.2.c du dossier pour le plan de masse).
- La Tour (Zone U3, secteur U3b, réf. 5.2.2.d du dossier pour le plan de masse).
- Les Bogues (Zone U4, secteur U4a, réf. 5.2.2.e du dossier pour le plan de masse).
- **Le secteur du Pech AU6-a (Zone AU6, réf. f, à l'annexe plan de masse).**

Sur ces secteurs, le règlement écrit renvoie, pour certains articles, à un règlement graphique. Celui-ci localise sur un plan de masse les règles spécifiques sur les secteurs concernés, en référence à l'article R.123-12-4° du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques sont opposables.

6 ZONE U4 : LES SECTEURS D'ACTIVITES

Cette zone regroupe tous les secteurs à dominante d'activités situés entre la RD16 et la voie ferrée. L'urbanisation liée à l'habitation doit y être limitée du fait des nombreux risques et nuisances. Les hauteurs sont assez importantes, mais l'urbanisation fait l'objet de prescriptions paysagères particulières, ce site étant visible depuis tous les quartiers d'habitat à l'est de la RD16.

La zone U4 est concernée par les risques technologiques engendrés par l'exploitation du site « Gâches Chimie » qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques, approuvé les 29 octobre 2010. Ce Plan de Prévention des Risques ainsi que le périmètre de risques demeurent annexés au PLU. Ils constituent une servitude d'utilité publique et sont opposables à toute autorisation d'occupation du sol.

Dans cette zone, 1 secteur fait l'objet d'un plan de masse : le secteur U4a de Bogues (réf 5.2.2.e du dossier de PLU).

Le secteur U4b a une réglementation particulière correspondant à l'ancienne zone UE du POS de 2000.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- Les changements de destination à destination d'habitat.
- A l'intérieur du périmètre du PPI, annexé au PLU, les établissements recevant du public relevant du premier groupe
- Toute construction dans la zone *non aedificandi* reportée le plan de masse pour le secteur U4a (se reporter à la pièce 5.2.2.e du dossier de PLU).

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

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes, à condition de ne pas dépasser 35 m de hauteur,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est liée à l'activité, ou nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.
- Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à usage d'habitation, ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher totale.

- L'extension mesurée des habitations existantes, à condition de se limiter à 20 m² de surface de plancher maximum, sans création de logement.
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureaux, qui n'entraînent pas d'extension ni de changement de destination
- L'extension des installations industrielles existantes à condition de ne pas augmenter les périmètres de danger.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 15 m des berges du ruisseau du Berjean.

Dans le périmètre du PPRT du site Gaches Chimie, les constructions sont soumises au respect du règlement de ce PPRT.

A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRi) Hers-Mort Moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. La largeur minimale de tout accès sera de 6 mètres.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies existantes ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voie.

Dans le secteur U4b, lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir de la RD16, l'accès sur celle-ci doit être unique.

Voies nouvelles :

La prise en compte des circulations piétonnes et cyclables, sécurisées, en site propre ou non, est obligatoire pour toute opération d'aménagement d'ensemble. Les parcours devront être cohérents avec l'ensemble du réseau communal existant et projeté.

Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,20 m. Les autres aménagements pour des chemins piétons et/ou cyclables devront avoir une largeur minimale de 2,50 m et être adaptés aux usages qu'ils supportent.

Tout aménagement de voie nouvelle devra prendre en compte les principes de déplacements sur la commune à long terme, tels qu'identifiés dans le schéma de voirie (se reporter aux pièces 7.2. du dossier de PLU).

Sur les voies de desserte des opérations, le stationnement des véhicules doit être pris en compte en dehors des zones de circulation piétonne et cyclable.

Les rayons de giration des carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de telle sorte que tout véhicule lourd puisse aisément faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

Eaux pluviales et assainissement :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement "vanne".

Les rejets d'effluents industriels sont autorisés dans les réseaux publics vanne ou pluviaux, si lesdits effluents sont pré épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vanne ou pluviales.

Toutes les dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales, par exemple dans le cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes. Des ouvrages de stockage pourront être éventuellement exigés, de sorte que les rejets dans le réseau pluvial soient limités à 20 l/s/ha.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Pour les opérations d'ensemble ou groupées, les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être souterraines. L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de poste de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332-16 du Code de l'urbanisme.

Une seule antenne collective de télévision et de radio sera admise par bâtiment ou groupe de bâtiments.

Eclairage public, services urbains :

Les éléments d'éclairage et de services urbains (poteaux, bornes,...), ainsi que les conteneurs d'ordures ménagères stockés temporairement sur la voie publique en vue de leur ramassage, ne devront gêner ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules.

Déchets :

Des aménagements adéquats au stockage des ordures ménagères devront être réalisés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions doivent s'implanter au minimum :

- à 15 m de l'axe de la RD16, de la RD79 et de la déviation de la RD79, sauf dans le secteur U4a, pour lequel des implantations spécifiques sont indiquées sur le plan de masse (se reporter à la pièce 5.2.2.e du dossier de PLU).
- A 8 m. de l'axe de la RD 79 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- à 25 m de l'emprise de la RD79, de la déviation de la RD79 et de l'emprise SNCF pour les constructions à usage d'habitation autorisées ;
- à 15 m de l'emprise SNCF (sauf pour les bâtiments directement liés aux transports ferroviaires).

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée conformément à l'article 10, à partir du premier plancher (R zéro) et jamais inférieure à 5 m par rapport :

- à toutes voies publiques autres que la RD16, la RD79, la déviation de la RD79 et l'emprise SNCF. Cette dernière règle ne s'applique pas au secteur U4b ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux limites des emplacements réservés destinés à l'aménagement ou la réalisation de voies publiques.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,5 m. de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
- aux constructions annexes nécessaires à la surveillance des bâtiments ou à leur fonctionnement (gardiennage, auvent de station service, local de stockage de déchets et assimilés...). Dans tous les cas, ces constructions ou équipements devront être de faible importance et de hauteur inférieure à 3,5 m, hauteur mesurée au-dessus de la panne sablière.

Toutefois, toute partie de construction supérieure à 10 m de hauteur devra être implantée avec un recul par rapport aux voies et cheminements piétons, existants ou projetés, au moins égal à la hauteur totale du bâtiment.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée à l'exception des limites de la zone U4. Dans le cas d'une limite séparative qui constitue également une limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

En dehors du secteur U4b, l'emprise au sol des constructions est limitée à 33 %. Toutefois des aménagements mineurs à ces ratios peuvent être acceptés en fonction de l'intérêt architectural du projet et dans le respect des articles 12 et 13. L'emprise au sol des parcs de stationnement couverts et non couverts n'est pas prise en compte.

Dans le secteur U4b, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique sur chaque lot.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de prescriptions spéciales indiquées sur le plan de masse pour le secteur U4a (se reporter à la pièce 5.2.2.e du dossier de PLU).

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, la règle ci-dessous pourra ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur maximale d'un bâtiment est la hauteur mesurée entre le niveau supérieur de la panne sablière la plus haute, ou au niveau supérieur de l'acrotère le plus haut dans le cas de toiture terrasse, et le terrain naturel d'origine le plus bas au droit de la construction.

La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 12 m., sauf dans le polygone de dépassement de hauteur indiqué sur le plan de masse du secteur U4a (se reporter à la pièce 5.2.2.e du dossier de PLU), où elle ne pourra dépasser 20 m. Ce dépassement de hauteur ne peut s'appliquer que sur 30 % de la surface au sol de l'ensemble des bâtiments, existants ou nouveaux.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt ou de l'harmonie des lieux ou des paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, ...), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,50 m.

Les clôtures en bordure de voie publique, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours et des établissements recevant du public, industriels ou artisanaux. Les murs pleins des clôtures ne pourront dépasser 1,50 m de hauteur.

En zones inondables :

- les clôtures ne doivent en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue ;
- les clôtures pleines sont interdites.

Nonobstant les règles précédentes, sous réserve de justifications liées à des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée autour des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des constructions recevant du public.

Toitures :

La surface plane des toitures terrasses devra être traitée de façon homogène, en particulier tous les éléments concernant l'étanchéité (solins, relevés) et les émergences.

Pour les toitures en pente, la pente ne pourra excéder 35 %.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels :

Un traitement paysager devra diminuer leur impact visuel, perçu depuis l'espace public.

Transformateurs et annexes :

Ils seront intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité dûment justifiée, ils devront être habillés de matériaux de même nature que le bâtiment principal.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher;
- les changements d'affectation des constructions.

La réalisation de stationnements sur les espaces publics devra se faire en dehors des parcours des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé en dehors des voies publiques :

- 1 place de stationnement par poste de travail, dont au moins une adaptée aux besoins des personnes à mobilité réduite;
- des aires supplémentaires pour permettre le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée pour les autres besoins (clients, visiteurs,...). Cette étude sera réalisée pour chaque implantation, en fonction de la nature de ses activités ;
- pour les habitations autorisées, 2 places de stationnement par logement. Cette dernière règle n'est pas applicable aux "habitations" de type foyer, résidence hôtelière ou para hôtelière ;
- pour les commerces 1 place de stationnement par 35 m² de surface de plancher.

Toutefois, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

Il sera affecté au stationnement des cycles des emplacements équipés sur la base de :

- 1 m² par 50 m² de surface de plancher de bureaux ;
- 1 m² par poste de travail pour les bâtiments d'activités et d'enseignement ;

- 10 places par classe pour les bâtiments d'enseignement secondaire ou technique ;
- 1 place par tranche de 5 personnes accueillies pour les bâtiments d'enseignement supérieur ou de recherche ;
- 1 place pour tous les autres équipements recevant du public par tranche de 50 personnes accueillies ;
- les locaux destinés au stationnement des cycles devront avoir une surface minimale de 3 m². Pour les stationnements réalisés en extérieur, qu'ils soient couverts ou non, l'implantation permettra un accès facile. Pour des motifs de sécurité, l'aire de stationnement des cycles devra être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Tout espace boisé, arbre isolé ou alignement d'arbres existant ne peut être abattu ou détérioré, après accord des autorités administratives compétentes, que dans des cas exceptionnels et pour des contraintes techniques impératives, résultant de l'implantation de certaines constructions ou ouvrages. De telles dispositions ne pourront être admises que si aucune solution technique satisfaisante préservant les plantations existantes ne peut être trouvée, et à condition qu'une plantation du même type ou de la même essence soit réalisée au voisinage immédiat des ouvrages ou constructions concernées.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies principales de desserte des opérations (voies primaires) seront plantées sur chaque côté de la voie avec des alignements d'arbres (inter distance 20 m maximum).

Les plantations d'alignement ne devront gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public.

Espaces libres et espaces plantés à créer :

En dehors du secteur U4b, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, de toute utilisation particulière liée à l'activité exercée (serres, cultures, etc...), en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise du domaine public et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément, planté d'au moins 1 arbre par 100 m². Des plantations d'arbres en bosquets pourront être imposées.

Les aires de stockage, quelque soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour la réalisation des parcs de stationnement, il sera planté un arbre par 50 m² d'espace extérieur.

La surface des espaces verts plantés :

- sera de 15 % minimum dans le secteur U4b ;
- en dehors du secteur U4b, la surface des espaces verts plantés doit respecter un minimum de 20 % de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur U4a, la zone *non aedificandi* indiquée sur le plan de masse (se reporter à la pièce 5.2.2.e du dossier de PLU) devra être obligatoirement plantée de massifs végétaux, sur une profondeur de 15 m le long de la RD16 et de 6 m le long des parcelles supportant des habitations existantes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR