

## **ZONE UD**

### **Caractère de la zone**

*La zone UD a pour vocation principale l'accueil d'habitat de type résidentiel aéré, partiellement desservi par le réseau d'assainissement collectif.*

*Elle concerne un territoire d'une superficie d'environ 290 hectares, principalement localisé sur le plateau de Brioude, et dans une moindre mesure en extension des hameaux d'Ox et d'Estantens, en bord de Louge et sur la rue de Guyenne (RD15).*

**Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :**

- à préserver le caractère résidentiel de la zone,
- à protéger le caractère paysager dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- de limiter leur développement pour des raisons qualitatives d'environnement.

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1** - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2** - Les aménagements de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3** - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 4** - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5** - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 6** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UD 2.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1** - Les opérations d'ensemble, sous condition d'être desservies par le réseau d'assainissement collectif.
- 2** - Les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 4** - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 5** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 6** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 7** - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Un seul accès sera autorisé par unité foncière. Un deuxième pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 1.6 L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
  - Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
  - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
  - à un traitement original de l'espace,
  - à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... .

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

## **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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.

### **1 - Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

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

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe. 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.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, à l'exception des lotissements et opérations d'ensemble. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur (cf annexes sanitaires).

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des effluents non traités ou insuffisamment épurés est interdite dans les fossés ou cours d'eau.

## 2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **3 - Réseaux divers**

### 3.1. Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

### 3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## **4 - Collecte des déchets urbains :**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévu dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

1.1. En bordure des routes départementales, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise.

1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées.

1.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

- 2 -** En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implanté à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

**3 -** Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :

- 3.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 3.2. L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine, mais en respectant les règles visées aux paragraphes 2 ci-dessus.
- 4 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse), mais devra respecter les règles visées au § 2 ci-dessus.

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

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 -** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 3 -** Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
- 3.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, et notamment dans le cas de constructions jointives (jumelées, en bande, ...) dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- 3.2. Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
  - s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine

Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites.

- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

Les constructions non contiguës implantées vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la 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 UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

La hauteur sur sablière des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres.

#### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

## **1 - Toitures :**

1.1 Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

## **2 -Façades :**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques,

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle ;
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## **3 -Clôtures**

3.1. Les clôtures seront constituées :

- soit de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur enduit double face, d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,50 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive. L'ensemble de la clôture devra avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), sont interdits.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- 3.2. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.
- 3.3. Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement.
- 3.4. Les clôtures situées en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein enduit double-face d'une hauteur maximale de 2 mètres, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et ce, en accord avec la Ville de Muret, et dans le secteur concerné, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

#### **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitation

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

##### **1- Habitations :**

Sont exigées au minimum:

- 1.1. Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de 30 m<sup>2</sup> maximum.
- 1.2. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, dont une couverte pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.
- 1.3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

## **2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 - Commerces :**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

## **4 - Equipements hôteliers, de restauration et meublés :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

## **5 - Artisanat :**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## **6 - Etablissements hospitaliers :**

Il est exigé une place de stationnement par lit.

## **7 - Salles de réunion et de spectacles :**

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

## **8 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

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

### 8.1. Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe du premier degré.

**9 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

## **2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

2.1. Dans les opérations d'ensemble, et les lotissements de plus de 1 hectare, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

Dans les lotissements de moins de 1 hectare, d'autres caractéristiques d'espace libre pourront être imposées au vu d'un plan masse validé par les services de la Ville.

En dessous de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m<sup>2</sup>.

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain réservé au stationnement.

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant