

## ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE UB (Extrait du rapport de présentation)

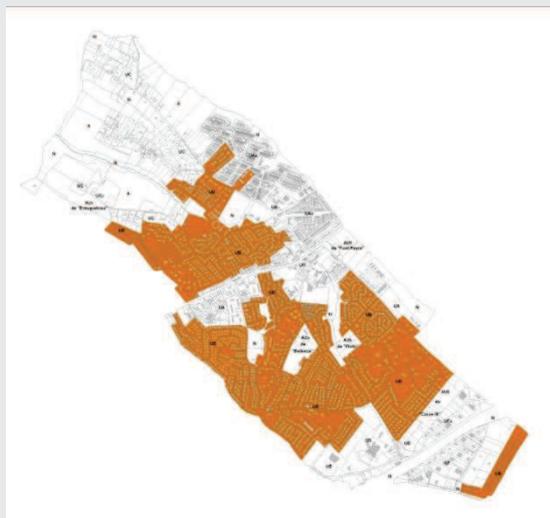
La zone UB, d'une superficie d'environ 233 hectares, est la zone à dominante pavillonnaire de la commune. Elle présente toutefois une certaine mixité, soulignée par la présence ponctuelle d'habitat groupé, et encore plus ponctuellement de commerces, services et équipements de proximité.

Elle est entièrement située dans la ville intense et pour partie dans le contrat d'axe définis dans le Document d'Orientations Générales de la Grande Agglomération.

*Le caractère pavillonnaire sera maintenu tout en offrant une diversité d'habitat par l'accueil de commerces, d'artisanat et de services, ainsi qu'une diversité de logements.*

Sont notamment intégrés :

- Les plans de prévention des risques naturels d'inondations et de « sécheresse »,
- Des dispositions spécifiques portant sur des éléments à protéger et à valoriser pour des raisons écologiques, paysagères et patrimoniales au titre de l'article L 123-1-5-7°,
- Sur deux territoires biens distincts, la servitude de projet au titre de l'article L123-2.a du code de l'urbanisme.



### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- 1 -** Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt et agricole
- 2 -** Les commerces de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3 -** Dans les territoires couverts par la servitude d'étude de projet prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le règlement graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4 -** La création de terrains de camping, de parcs d'attraction, de parcs résidentiels de loisirs, de terrains de sports ou de loisirs motorisés, d'un village de vacances, d'un golf, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**5 - En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4) et telles que figurées au règlement graphique sont interdits :

- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés à l'article UB2 ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles soumises à prescriptions et énumérées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4 du présent PLU).

**En zone inondable d'aléa fort (en rouge),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4) et telle que figurée au règlement graphique sont interdits :

- les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en zone bleue énumérées à l'article UB1 ci-dessus et,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1** - Au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, de construction de logement devra ;
  - . Affecter au minimum 30 % de la surface de plancher du programme à du logement locatif social conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État ;
  - . Proposer la variété des formes financement possibles (PLAI, PLUS, PLS)
- 2** - Dans les territoires couverts par la servitude d'étude de projet prévue à l'article L 123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le règlement graphique, sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une superficie maximale à 20 % de surface de plancher.
- 3** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

- 4 - L'agrandissement et les modifications des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- 5- **Éléments à protéger et à valoriser pour des raisons écologiques, paysagères et patrimoniales au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**
- 5.1. Bâti de caractère à protéger et identifié au plan de zonage par une légende spécifique :
- Les travaux de démolition partielle, d'agrandissement, de surélévation ou de modification, les travaux de façade ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.
- 5.2. Protection des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux :
- Les occupations et utilisations du sol autorisées, le sont à condition qu'elles contribuent à assurer la protection et la mise en valeur des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux identifiés au plan graphique et conformément à la légende.
- 6 - En zones inondables d'aléa fort (en rouge) et d'aléa faible à moyen (en bleu) du bassin de la Sausse telles que figurant sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5b4 du présent PLU).
- 7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5b3 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005
- 8 - L'artisanat sous réserve qu'il n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 9 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des ruisseaux et fossés-mères.

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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 des 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## 1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

- 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'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
  - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Dans la mesure du possible limité à 1 par unité foncière en bordure des routes départementales RD 888, 70 et 77f.
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 2 – Voiries nouvelles

### 2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voiries comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.
- 2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.
- 2.1.3. Les **voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes** :
  - **les voies à double sens** doivent avoir :
    - . Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
    - . Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - **Les voies en sens unique** doivent avoir :
    - . Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
    - . Une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

**- En cas d'impasse :**

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 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.

**2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique**

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

**2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers...etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

**2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :**

- . Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- . 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).

Sur les unités foncières situées en bordure des ruisseaux identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, tout projet d'aménagement et de construction fera l'objet d'une attention particulière par le service urbanisme ou le service conseil à la commune, au regard de critères permettant notamment la création, la continuité ou l'accès aux espaces naturels par des cheminements prioritairement pédestres.

**3 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite**

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

**ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

1 - 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**

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 *lorsqu'il existe*. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

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.

Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique

**3.2 – Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse. 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 celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

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. Collecte des déchets urbains

Les prescriptions générales pour les aménagements des aires de stockage et de présentation des déchets ménagers sont annexées au présent PLU.

##### 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. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE**

SANS OBJET

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le champ d'application des dispositions du présent article s'applique aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie. Est considéré comme voie, tout chemin ou passage d'accès ouvert à la circulation publique.

**1** - Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe de la voie le long des RD 70 et 77 f.
- 6 m de la limite de l'emprise des autres voies publiques et privées et des emprises publiques hors voirie à l'exception des voies intérieures des opérations d'ensemble uniquement (voirie limitée à la desserte directe locale des habitations) ou pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement jointive ou voisine déjà existante à la date d'approbation du présent règlement.

**2** - Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

**3** - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

**4** - Implantation des piscines

Excepté en bordure des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et des voies publiques et privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite de l'emprise publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**1** - 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.

**2** - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont admises :

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. En limite séparative et dans ce cas, la nouvelle construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière, ou l'acrotère, ou à défaut au dernier plafond sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

**3** - Les piscines non couvertes devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension de constructions existantes.
- 3 - L'emprise de la fosse des piscines non couvertes et les terrasses inférieures à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel, avant travaux, ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.
- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive ou le cas échéant, de l'acrotère ou à défaut, du dernier plafond.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m.

Dans le cas de bâtiments publics, il sera toléré une hauteur de 9 m.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toutes les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du PLU et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **1 - Façades**

#### **1.1. Enduits et matériaux**

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites. Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite. Pour les enduits, l'utilisation du blanc est proscrite. Les bardages métalliques sont interdits.

#### **1.2. Appareillages techniques**

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur esthétique et leur insertion dans l'environnement.

### **2 - Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.

D'autres types de couvertures et de pentes de toitures sont admis :

- pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (sauf panneaux ondulés, nervurés ou métalliques),
- pour les vérandas,
- lors d'utilisation de technologies liées au développement durable (photovoltaïque, toiture végétalisée,...)

Les toitures terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs, aérateurs, puits de lumière et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### 3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront, sauf pour les haies végétales, une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1. Les clôtures sur voies publiques doivent être constituées de :

- soit de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un tout autre dispositif à claire voie, qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- soit de haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage. Exemple : cotonéaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépine, buisson ardent, laurier, etc...
- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral, sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2. Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange,
- soit de haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage. Exemple : cotonéaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépine, buisson ardent, laurier, etc.

Sont interdits, les panneaux pleins et opaques en PVC, béton, métal et cannisse.

Les clôtures 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.

Dans les zones inondables du bassin de la Sausse, les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

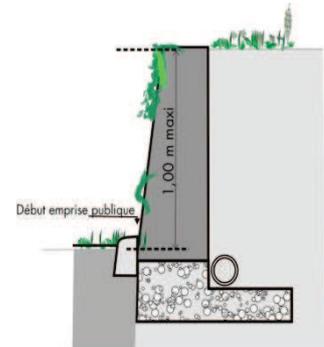
#### 4 - Murs de soutènement et clôtures sur mur de soutènement

##### 4.1. Prescriptions particulières des murs de soutènement

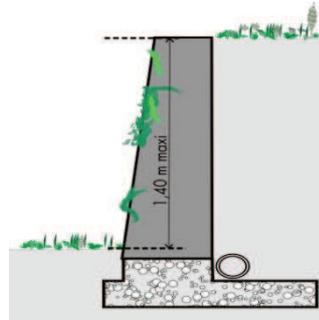
Les murs de soutènement donnant sur les voies publiques ou privées, sur l'emprise publique ou sur les limites séparatives, selon qu'ils sont surmontés d'une clôture ou d'un talus, sont soumis aux prescriptions énumérées dans l'annexe 1 du présent règlement.

##### 4.2. Les hauteurs maximales des murs de soutènement sont :

- sur voies publiques et privées et emprises publiques : 1 mètre



- sur limites séparatives : 1,40 mètre



#### 5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local inséré en annexe du présent PLU.

#### 6 - Éléments protégés pour des raisons écologiques, paysagères et patrimoniales au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

##### 6.1. Bâti de caractère à protéger et identifié au plan de zonage par une légende spécifique :

Tous les travaux de démolition partielle, d'agrandissement, de surélévation ou de modification, les travaux de façade ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

## 6.2. Protection des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux :

Les occupations et utilisations du sol autorisées, le sont à condition qu'elles contribuent à assurer la protection et la mise en valeur des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux identifiés au plan graphique et conformément à la légende.

**7 - En zones inondables** du bassin de la Sausse telles que figurant sur le règlement graphique, les présentes dispositions sont soumises aux prescriptions énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels (annexe 5b4 du présent PLU).

## 8 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... 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. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D- UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. document d'information 5C2).

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements de destination des locaux.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être :

- assuré en dehors des voies de circulation,
- implanté à 4 mètres minimum de la crête des berges des ruisseaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés sur le règlement graphique.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservés aux personnes handicapées doit être respectée.

Le stationnement aménagé en aérien devra être traité avec un revêtement perméable.

Les normes minimales de stationnement par destination sont les suivantes :

### **1 - Habitation**

Il est exigé un minimum d'une place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et deux places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>. La valeur résultante sera arrondie à l'entier supérieur.

Pour les opérations comportant 20 logements et plus, 50 % des aires de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi sous-sol.

### **2 - Bureaux :**

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Commerces de détail, de gros ou de services :**

Le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de plancher comprise entre :

0 et 100 m <sup>2</sup> :	1 place par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
100 et 300 m <sup>2</sup> :	2 places par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **4 - Services :**

Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5 - Équipement hôtelier et de restauration :**

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

### **6 - Établissements médicaux ou para médicaux :**

Une place de stationnement par lit.

### **7- Établissement scolaire :**

2 places de stationnement par classe. Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

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

### **9 - Stationnement des deux-roues**

Un ou plusieurs emplacements couverts en faveur des vélos seront prévus en fonction de la surface de plancher projetée et de l'usage de la construction :

- constructions à usage principal d'habitation comportant au moins 2 logements : 4 % de la surface de plancher en un ou plusieurs locaux fermés avec système de fermeture sécurisé,
- constructions à usage principal de bureau : 6 % de la surface de plancher répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie,
- constructions à usage principal hôtelier et de service public ou d'intérêt collectif : 2 % de la surface de plancher répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie,
- constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des vélos et autres 2 roues répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les présentes occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantations sont soumises aux dispositions réglementaires :

- du plan de prévention des risques naturels dit de « sécheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005(annexe 5b3 du présent PLU),
- du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse approuvé le 24 juin 2004 (annexe 5b4 du présent PLU).

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur le règlement graphique sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Autres plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

### **3 - Espaces libres - Plantations - Espaces verts à créer**

- 3.1. Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain ;
- 3.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement.
- 3.3. Dans les opérations d'ensemble inférieure à 2 hectares, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif d'accompagnement sera de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement et il devra comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 40 m<sup>2</sup>. Dans les opérations d'ensemble de plus de 2 hectares, ces espaces collectifs d'accompagnement doivent représenter un minimum de 20 % de la superficie totale de l'opération.
- 3.4. D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

### **4 - Protection des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux** au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

En bordure des ruisseaux identifiés sur le règlement graphique et conformément à la légende, les boisements seront conservés ou remplacés et renforcés.

Sur les unités foncières situées le long des lits des ruisseaux délimités au plan graphique conformément à la légende, tout projet d'aménagement et de construction fera l'objet d'une attention particulière par le service urbanisme ou le service conseil à la commune, au regard de critères permettant notamment :

- Le report en priorité dans le lit majeur des ruisseaux repérés sur le règlement graphique, des actions de plantations telles que définies aux alinéas 3 ci-dessus (hors aires de stationnement),
- Le renforcement de l'homogénéité des continuités biologiques ((hydriques et végétales),
- la protection et le renforcement des boisements existants sur les rives (ripisylve) et sur les talwegs,
- La mise en valeur des sites et des espaces naturels par des aménagements de types alternatifs (puits d'infiltration, haies, gestion différenciée ...),
- la création et l'augmentation d'espaces naturels dans la ville.

Les travaux d'entretien rendus nécessaires pour des raisons de sécurité, sanitaires ou de gestion des eaux doivent être justifiés auprès du service urbanisme de la commune. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé.

#### **5 - Plantation le long des nouvelles voies**

Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 mètres devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 mètres de linéaire de voie.

#### **6 - Bassins de rétention :**

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics et aux équipements d'infrastructure.