

## ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

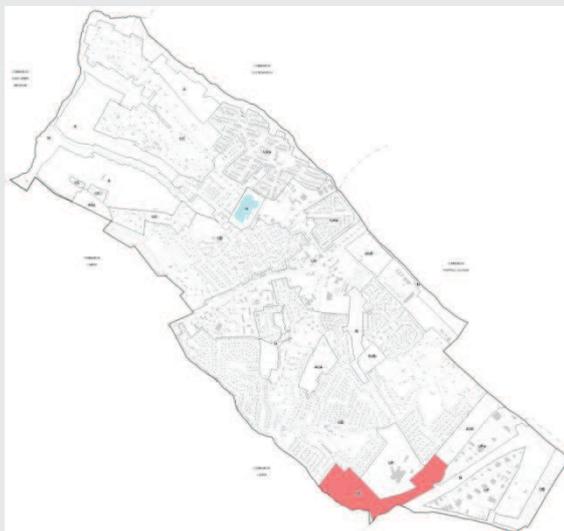
Cette zone d'une superficie d'environ 15 hectares, regroupe un ensemble d'activités diversifiées mais où les activités d'intérêt collectif et commerciales, avec la présence d'un supermarché, restent néanmoins prépondérantes.

Depuis la connexion à l'Autoroute cette zone constitue une importante entrée-sud de la commune qui s'inscrit à l'intérieur de la porte métropolitaine dite de « Lyon » inscrite dans le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) de la grande agglomération.

Ses vocations premières sont maintenues et son insertion dans son environnement est renforcée que ce soit au niveau des volumes ou de la réduction des nuisances afin de protéger les personnes et les biens. La zone UE est une zone d'accueil de commerces de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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 et paysagères au titre de l'article L 123-1-5-7°.



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

**Sont interdits :**

- 1** - Les constructions à usage agricole.
- 2** - Les constructions nouvelles à usage activités industrielles et artisanales.
- 3** - Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2.
- 4** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 5** - Les carrières et les gravières. ;
- 6** - Les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantée sur place.

- 7 - 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.
- 8 - **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 UE2 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 UE1 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 UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions à usage d'activités économiques autorisées le sont, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (sonore, olfactive,...) pour le voisinage.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal d'activités.
- 3 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions d'habitation dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- 4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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 -** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des ruisseaux et fossés-mères.
- 7 -** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse -annexe 5b3 du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005
- 8 - 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).
- 9 -** L'édification des clôtures est soumise à déclaration

**ARTICLE UE 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 aménagement 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. 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 - Voirie nouvelle :**

### **2.1. Voies ouvertes à la circulation publique**

Les voies 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.

Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment ne pas apporter de gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 12,5 mètres pour les voies secondaires et en impasse et 15 mètres pour les voies principales
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 14,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

### **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.

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.

### **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).

### 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 UE 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 UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE**

SANS OBJET

**ARTICLE UE 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 à une distance minimale de :

- 65 m de l'axe de l'A68
- 15 m de l'axe de la voie départementale existante
- 6 m de la limite d'emprise de toute voie existante ou projetée ainsi que toute emprise publique hors voirie;

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance de 20 m des limites séparatives communes avec les zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

3 - 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.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UE 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.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

1 - Dans la zone UE, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE 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.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les extensions des constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction autorisés à l'article UE 2.
- 9 mètres pour les autres constructions.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F. etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

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

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.

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.

Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics.

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 :**

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton...).

Les façades arrières des constructions, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.

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.

**2 - Clôtures :**

Les clôtures seront de type treillis soudés, sans soubassement, et seront doublées d'une haie vive et ne pourront dépasser 2 mètres de haut y compris sur les limites publiques.

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

**3 - Couleurs :**

Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.

**4 - Stockages et dépôts :**

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

**5 - Toitures :**

Les toitures pourront avoir des pentes qui ne devront pas excéder 35%. La couverture pourra se faire en tuile, bac acier ou zinc.

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,...).

Dans le cas des toits terrasse, les machineries, tuyaux... ou autres éléments aériens devront être intégrés à l'enveloppe générale du bâtiment par un élément architectural masquant ceux-ci, ou atténuant leur impact visuels, par rapport à l'extérieur.

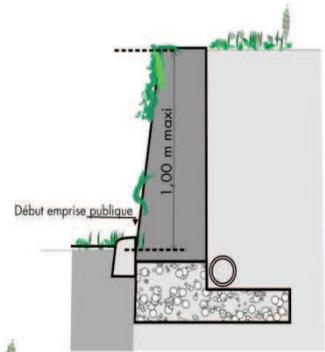
Dans les zones inondables du bassin de la Sausse, les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

**6 - Murs de soutènement et clôtures sur mur de soutènement****6.1 Prescriptions particulières des murs de soutènement**

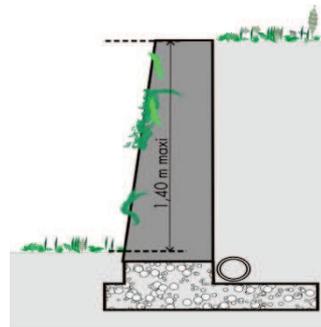
Les murs de soutènement donnant sur les voies publiques ou privées, sur l'emprise publique ou sur les limites séparatives, selon qu'ils sont surmontés d'une clôture ou d'un talus, sont soumis aux prescriptions énumérées dans l'annexe 1 du présent règlement.

6.2 Les hauteurs maximales des murs de soutènement sont :

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



- sur limites séparatives : 1,40 mètre



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

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.

**8 - 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).

## 9 - 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).

## 10 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

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

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation et être 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 réservées aux personnes à mobilité réduite doit être respectée.

Sur chaque parcelle 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.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions,
- les changements de destination des locaux.

**1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement autorisé.

**2 - Bureaux**

Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**3 - Commerces de détail, de gros**

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 vente
100 et 500 m <sup>2</sup> :	2 places par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
500 et 1 000 m <sup>2</sup> :	3 places par 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> :	4 places par 20 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**

Il est exigé une place de stationnement pour 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **7 - Le stationnement des bicyclettes et 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 de bureau : 6 % de 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, d'entrepôt, 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 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 deux-roues répartis en local fermé avec système de fermeture sécurisé pour partie et en emplacement ouvert pour l'autre partie.

## **ARTICLE UE 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 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- Les 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.

### **2 - Espaces libres - Plantations- Espaces verts à créer :**

- 2.1. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.
- 2.2. Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 2.3. Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert.  
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>.  
Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

### **3 - 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 2 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.

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

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

### **5 - 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 UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans la zone UE, les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 et UE13.