

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 447,3 hectares (418 ha pour le secteur UB). Elle regroupe la majorité du territoire urbain de la commune, et est constituée de lotissements et d'ensembles d'habitations, ainsi que de rares terrains de faible surface, libres de toute occupation. Les constructions pavillonnaires datent des années 1950. Le territoire est presque totalement bâti.

Cette zone, à vocation essentiellement d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics, comprend :

Un secteur UBa (d'une surface d'environ 11,4 hectares), mixte à dominante pavillonnaire de faible densité, et de terrains accueillant de l'activité. Ce secteur est issu d'anciennes zones NB dans la pointe Sud de la commune (Montredon)

Un secteur UBb (d'une surface d'environ 8,7 hectares), exclusivement destinés à l'accueil d'habitations, compte tenu de la qualité environnementale des sites. Deux territoires sont concernés : le premier, anciennement NB, est situé dans le triangle entre la RD 888, le chemin de Belle Hôtesse et la limite avec Saint Jean ; le second anciennement UB, est situé au sud du hameau de Cornaudric, avec pour partie un Espace Boisé Classé.

Un secteur UBc (d'une surface d'environ 3,2 hectares), correspondant à l'ancienne partie dense de la ZAC des Bastides. Elle regroupe de l'habitat groupé, des petits collectifs et des commerces, bureaux et services, dans un environnement paysagé de qualité (en bordure d'une zone N).

Un secteur UBd (d'une surface d'environ 5,4 hectares) est destiné à accueillir de l'habitat mixte et diversifié pour constituer le futur quartier de la Violette-Sud et pour cela :

- ce secteur accueillera d'une manière préférentielle des logements (dont 35% de logements locatifs sociaux),
- et son urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de la Violette Sud

Le règlement établi a pour objectif :

- . de préserver le caractère résidentiel de la zone et la diversité des secteurs en terme de densité du bâti,
- . de maintenir le niveau d'équipements et de services nécessaire à la vie et à l'équilibre de ces quartiers,
- . de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable,
- . de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende (au titre de l'article L.123-1-7°),
- . d'intégrer les nouvelles prescriptions en zone inondable du PPR.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.
 - 2 - Les terrains de camping, de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
 - 3 - L'ouverture de carrières.
 - 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
 - 5 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes aux publics.
 - 6 - Le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière ainsi que le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.
 - 7 - En zone inondable, en parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en bleu) et de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :
 - 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 ci-après),
 - l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage,
 - toute 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 visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.
- En zone inondable, hors parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en jaune), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :
- les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en zone bleue et bleue hachurée ci-dessus,
 - 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.
- 8 - En UBb, toutes constructions autres que celles à usage d'habitation.
 - 9 - Dans les secteurs UBd les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis celles autorisées à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage artisanal et industriel ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.
- 2 - En secteurs UB, UBa et UBd, pourront être autorisées les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou bien au fonctionnement des constructions autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur sur la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et dangers qu'elles sont susceptibles de présenter.
- 3 - En secteurs UB, UBa, en application de l'article L 123-1-5-II, 4° du Code de l'Urbanisme :
 - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 500m² et 800m² inclus de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant entre 6 et 10 logements inclus, ou entre 6 et 10 lots inclus, il est exigé qu'au moins 35 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social ;
 - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 801 m² et 1600m² inclus de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant entre 11 et 25 logements inclus, ou entre 11 et 25 lots inclus, il est exigé qu'au moins 50 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 50 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social ;
 - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 1600 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant plus de 25 logements, ou plus de 25 lots, il est exigé qu'au moins 35 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
- 4 - Dans les secteurs UBd :
 - les constructions autorisées devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la Violette Sud repérée sur le document graphique du règlement et jointe au présent PLU.
 - Toute opération de construction de plus de 300 m² de surface de plancher incluant des logements, ou comportant plus de 2 logements, doit affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements, à du logement locatif social.
 - Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme des constructions à usage d'habitation doit affecter au minimum 35% de surface de plancher à du logement locatif social. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
 - Les extensions des constructions existantes à destination d'industrie ou d'entrepôt sont autorisées.
 - Les constructions à usage artisanal à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

- 5 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - **En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu et jaune au plan graphique) :** les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (en annexe 5i du présent PLU).
- En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré au plan graphique) :**
- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;
 - les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue) dans le PPR (en annexe 5i du présent PLU), restent autorisées sous les mêmes conditions.
- 7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, ou un trafic plus élevé que l'autre peut être interdit.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques (dans la mesure du possible, limités à 1 par unité foncière en bordure du la RD 888).

En secteur UBa (secteur de Montredon) et dans la mesure du possible, les accès se feront sur le chemin de Montredon ; en cas d'impossibilité, les accès sur la RD 112 seront autorisés de façon limitée.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé, il est autorisé un passage d'au moins 5 mètres de large en servitude ou en indivis.

2.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- 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 de liaison inter-quartiers.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement situés dans le secteur inondable mentionné au document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle 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 du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b1.

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, à la date d'approbation du règlement, pourra être autorisée la mise en place d'un dispositif autonome temporaire en accord avec le service gestionnaire de la CAGT et ce, jusqu'à raccordement au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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.

2.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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 le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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 ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).

3.3. 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 tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1.1 - Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de :

- . 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 888
- . 6 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 77f,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 59 sur le tronçon situé à l'Est du carrefour entre la R.D. 59 et le chemin de la Rivière,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 61,
- . 15 mètres par rapport à l'axe de l'avenue de Bayonne,
- . 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour les habitations, 25 m. pour les activités.

1.2 - Dans le secteur UBd, toute construction et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la RD 64c.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée de la manière suivante :

- . les constructions ou parties de constructions autres que garage, abri voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules, doivent être implantées à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Sur les voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, cette distance est ramenée à 3 mètres ; secteur UBb, cette distance est fixée à 6 m.
- . les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garage, abri de voiture, ...) doivent être implantées à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé et emprises publiques existantes hors voirie ;

3 - Implantation des piscines

Excepté en bordure de la RD 888 et des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure de la RD 888, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètre de la limite d'emprises publique (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 4 mètres de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse et de l'emprise publique telle que définie à l'alinéa 1 du présent article).

4 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles :

- 4.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations existants ou projetés, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations, à l'alignement de la voie ou en retrait, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de Masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- 4.2. Pour les extensions dans les lotissements anciens, au vu du Plan de masse et uniquement sur les voies intérieures.
- 4.3. Excepté en bordure de la RD 888, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- 4.4. Excepté en bordure de la RD 888, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être imposées en conservant l'alignement existant.
- 4.5. Pour les opérations de démolition-reconstruction. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.
- 4.6. Excepté en bordure de la RD 888, de la RD59, et en secteur UBd en bordure de la RD 64c, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics pourront être implantés, à l'alignement de la voie ou en retrait.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle 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 en secteurs UB et UBd
 - 4 mètres en secteurs UBa ,UBb
- 1.2 Dans les secteurs UBd, et en limite de la zone UE, toute construction ou installation nouvelle 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 6 mètres.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, l'ensemble de ces règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- 2.1. En UBc et dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées, le permis de lotir, ou de construire, définira précisément ces nouvelles implantations. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments à édifier en périphérie de l'unité foncière de l'opération.

2.2. En limites séparatives :

- 2.2.1. Sous réserve que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière et 3,7 mètres au faîtage.
- 2.2.2. Ou sous réserve que cette construction s'inscrive dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, sous réserve de respecter, pour les autres limites séparatives, les différentes dispositions du présent article.
- 2.2.3. Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif.
- 2.2.4. Ne sont admis en limites séparatives que les murs pignons et/ou le mur de façade sur sablière.

3 - Implantations des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse), dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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 et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif,

- 1 - En UB et UBd, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière (hors emprise piscine).
- 2 - Dans le secteur UBa, ce coefficient est limité à 30 % pour les habitations et 40 % pour les activités. Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation et d'activité sur une même unité foncière ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3 - En secteur UBb, ce coefficient est limité à 10%
- 4 - En secteur UBc : néant.
- 5 - Les emprises au sol des nouvelles constructions, extensions et changements de destination situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

6 - Dans le cas de lotissements, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

- 1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- 2 - Toutefois, pour les bâtiments publics et les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif ainsi que pour les activités en secteur UBa, la hauteur des constructions peut atteindre jusqu'à 13 m.
- 3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffe eau solaires,...). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- . 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,...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (Cf annexe 5a) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

2 - Toitures

2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions seront :

- la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes. Dans ce cas-là, les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

- d'autres matériaux et d'autres pentes sont autorisés (toiture terrasse, toiture végétalisée...) sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou du paysage urbain.

- 2.2 Pour les vérandas, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés lorsqu'ils ne seront pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction. Ces projets de vérandas devront respecter dans leurs compositions le caractère initial de l'existant ou de l'architecture de base.
- 2.3 Pour des raisons d'homogénéité, les extensions limitées des constructions existantes couvertes en toiture terrasse pourront être réalisées en toiture terrasse également.
- 2.4. Les bâtiments publics (école, C.E.S., gendarmerie, etc...) pour des raisons d'importance de couverture, pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile, en essayant toutefois d'en harmoniser les teintes.
- 2.5. Les éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.
- 2.6 D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies aux articles 7 et 10 pour les constructions annexes isolées (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 9m². Exceptées en tôle, plaques de fibrociment et panneaux ondulés, nervurés ou métalliques et en respectant le contexte architectural environnant.

3 - Clôtures

Dans les secteurs UBd, il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, l'ensemble des règles ci-après s'applique à chacun des lots issus de la division.

- 3.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre et 2 mètres le long de la RD 888 par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. Elles devront être constituées :
 - . d'un mur bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - . d'un mur bahut surmonté d'une rambarde de bois teinté,
 - . ou d'un mur plein.

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

Pour les murs de soutènement du terrain naturel et de plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du trottoir (1,60 mètre le long de la RD 888), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

- 3.2. Les clôtures sur cheminements piétons, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :
 - . d'un grillage,
 - . ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage.

3.3. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

- . d'un grillage,
- . ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

Pour les murs de soutènement en deçà de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel (1,60 mètre le long de la RD 888), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

- 3.4. Toutefois, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations.
- 3.5. Les clôtures en zone inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètres y compris la possibilité d'un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur ; l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.
- 3.6. Les clôtures de type canisses, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures du type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.
- 3.7. Les clôtures liées au cimetière et à son extension devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum en mur plein.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. 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 autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

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

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

- 5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.
- 5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - 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 à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. 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 Documents d'information 6d).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

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 service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 1 place par lot ou logement devra être réalisée dans les espaces collectifs. Celle-ci pourra cependant être modulée en fonction des contraintes propres à l'opération.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

1 - Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé une place de stationnement pour une surface de plancher minimale de 60 m², et 2 places pour une surface de plancher supérieure à 60 m². Au moins une place par logement devra être couverte et fermée. Toutefois, sur les unités foncières limitrophes à la zone N et comprenant au moins 5 places de stationnement, ces dernières pourront simplement faire l'objet d'un traitement sous forme de pergolas végétales découlant d'une approche paysagère portant sur l'ensemble de l'opération.

Dans les secteurs UBd, pour les constructions à destination d'habitation locative sociale il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (sans pouvoir dépasser plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Établissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Établissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations d'habitations à partir de 200m² de surface de plancher ou de 3 logements et pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local de préférence intégré au bâtiment principal.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. En UB, UBa, et UBd, sur chaque unité foncière privative, 30 % 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 m² de jardin.

- Pour les commerces : Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

- Pour les bâtiments publics, cet espace vert pourra être traité en espace mixte.

5.2. En UBb, sur chaque unité foncière privative, 50% 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 m² de jardin.

5.3. En UBc, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

5.4. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m². Au vu d'un Plan de masse, pour des aménagements plus urbains (place, square, etc), des surfaces inférieures ou un espace vert multi-sites pourront être acceptés.

6 - Haies

En limite séparative, toute clôture devra être doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

7 - Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT