

ZONE UB

(Secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf, UBg)

La zone UB recouvre l'essentiel de l'agglomération existante. Elle est à dominante pavillonnaire. Elle est pour une faible partie soumise aux crues du Touch et du Merdagnon. Dans sa partie Est, elle est également soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal.

- Le secteur UB qui recouvre la plus grande partie de la zone est aussi la moins dense. Le C.O.S. constate un existant qu'il n'est pas souhaité densifier.
- Les secteurs UBa et UBb recouvrent des sites d'urbanisation récente d'une densité plus importante (C.O.S. = 0,3 à 0,5).
- Le secteur UBc recouvre différents sites bâtis en tout ou partie, parfois limités à une seule unité foncière pouvant être de petite dimension. Il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- Le secteur UBd correspond à la future aire d'accueil des gens du voyage; il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.
- Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.
- Aux Bastards, dans le secteur UBg, en l'absence de l'assainissement collectif et eu égard à la forte occupation du sol, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé sans création de logement nouveau ni augmentation du volume des eaux usées rejetées.

Dispositions générales

- 1 - Au document graphique du présent règlement sont repérées selon la légende.
 - 1.1. De part et d'autre de la RD 632, de la RD 24 (rue des écoles) de la RD 42 (rue du 11 novembre 1918, rue du Dr Armaing), avenue de Lingfield, rue de fauvettes, avenue des Martinets et Boulevard des Capelles, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
 - 1.2. La zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières.
 - 1.3. La zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal.
- 2 - Dans les sites archéologiques repérés au document graphique du présent règlement, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc et Ube :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.

- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 1.7. Les défrichements des arbres isolés et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

2 - Secteur UBd : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

3 - Secteur UBg : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

4- Dans la zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

5 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

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

- 1** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2** - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 3** - Les constructions et installations autres que celles interdites à l'article UB1, sont autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.
- 4 - Dans le secteur UBd :**
 - les aires d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations liées et nécessaires à leur fonctionnement
 - les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public

5-- Dans le secteur UBg :

L'aménagement des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent ni création de logement, ni augmentation du volume des eaux usées rejetées.

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, en sus des conditions énoncées aux paragraphes ci-dessus-sont autorisées sous condition :

6.1. En aléa fort

- a) Les constructions nouvelles à usage d'habitation uniquement dans les « dents creuses »(à examiner au cas par cas) et sous réserve que la plancher bas soit situé au dessus des PHEC
- b) L'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que
 - il n'excède pas une emprise au sol de 20 m²

- il soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m² de SHON
- c) L'agrandissement des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que
- il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 33% de la superficie du terrain
 - il soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m² de SHON.
- d) L'agrandissement des établissements recevant du public, des établissements sensibles (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...), des centres de secours (pompiers, gendarmerie...) et des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'activités touristiques (hôtels, gîtes...), à condition que :
- il n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements
 - il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U
 - il soit situé au-dessus des PHEC.
- e) Les annexes à l'habitation à condition que
- l'emprise au sol n'excède pas 20 m²
 - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
 - les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC
- f) La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau ni augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
- g) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que
- il n'y ait pas création de logement supplémentaire
 - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- h) Les changements de destination des constructions existantes, à condition que
- il n'y ait pas création d'établissements sensibles
 - pour les constructions à usage d'habitation, le plancher bas soit situé au dessus des PHEC
 - pour les constructions à usage de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, la reconstruction sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation sans pouvoir être inférieure à 20 m² de SHON.
 - pour les établissements recevant du public, le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, le changement de destination sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge dont la surface devra être compatible avec son occupation.
- i) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que
- le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
 - elles n'aggravent pas les risques
- j) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- k) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes

- l) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative
- m) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² d'emprise au sol.
- n) Les piscines à condition qu'elles soient balisées
- o) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau
- p) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

6.2. En aléa faible ou moyen

- a) Les constructions et installations nouvelles autres que les établissements sensibles et celles interdites à l'article UB 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus des PHEC.
- b) Les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que les établissements sensibles et celles interdites à l'article UB 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus du terrain naturel un niveau refuge d'au moins 20 m² de SHON.
- c) Les agrandissements d'établissements sensibles recevant du public en permanence (enseignement, soins, santé...), les centres de secours (pompiers, gendarmerie...) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que :
 - l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement n'excède pas 10% de la capacité existante
 - le plancher supportant les activités sensibles soit au dessus des PHEC.
 - et que la protection des biens soit assurée.
- d) Les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus des PHEC.
- e) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- f) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
 - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
 - elles n'aggravent pas les risques
- h) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- i) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- j) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- k) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- l) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

m) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

7 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal, repérée au document graphique selon la légende, en sus des conditions énoncées ci-dessus :

7.1. Les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition :

- qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque
- qu'elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur
- qu'elles ne concernent pas une unité foncière ayant fait l'objet d'une division foncière postérieurement à l'approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Franczal annexé au présent P.L.U.
- qu'elles ne concernent pas une unité foncière supportant déjà une construction à usage d'habitation

7.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à condition :

- qu'ils ne créent pas de logement nouveau
- qu'ils fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

7.3. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'activités.

7.4. Les annexes des constructions existantes

7.5. Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances aux constructions implantées sur les terrains limitrophes

7.6. Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. La largeur de tout accès doit être de 4mètres minimum

1.2. Est interdit tout accès sur la RD 924 (emplacement réservé n° 1).

2 - Voies existantes et nouvelles

Le présent alinéa, s'applique aux chemins ou passages permettant la desserte automobile d'une opération comprenant au moins trois constructions à usage d'habitat ou d'activités

2.1. Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.3. Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- b) 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire ultérieurement l'objet d'un allongement lui donnant la caractéristique du b) ou c) ci-après.
- c) 13 mètres de plate-forme pour les voies devant comporter des pistes cyclables.
- d) 10 mètres de plate-forme pour les autres voies.

2.4. Des dispositions différentes pourront être acceptées ou exigées à condition :

- a) qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.
- b) ou qu'elles concernent des accès privés à des parcelles issues de détachement n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

2.2. Dans les secteurs UBc, UBd et UBg, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U. lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 - Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Secteur UBc :

- 1.1. En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m² avec une seule construction à usage d'habitation par unité foncière déterminée.
- 1.2. Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :
 - en cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif ;
 - pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;
 - pour la réalisation d'annexes.

2 - Autres secteurs : Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D. 924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632
- 15 mètres de l'axe de la RD 82
- 15 mètres de l'axe de la RD 24
- 25 mètres de l'axe de la RD 50, dans le secteur UBc uniquement
- 6 mètres de l'alignement des autres voies

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Pour les voies internes des nouvelles opérations de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
- elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.3. Pour les emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), les seules annexes à l'habitation qui pourront être implantées soit :

a) Sur la limite d'emprise, à condition que :

- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres
- la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise
- la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres
- la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres
- le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.

b) À 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.4. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété à usage privé

2.5 Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant

3 – Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance de la limite d'emprise

a) Des routes départementales et des voies communales ci-après au moins égale à 3 mètres :

- RD 924 (emplacement réservé n° 1)	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- chemin de Bouchetis	- RD 82b	- chemin des moineaux
- chemin de la justice	- Rue des chênes	- chemin du Nebout
- Avenue de Lingfield	- Bd des Capelles-	- chemin de Frayssinet
- Rue de Quéfès	- Rue des fauvelles-	- Avenue des martinets-
	- Rue del Guindoillé	- Rue de Gascogne

b) Des autres voies au moins égale à 1 mètre.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat) du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

2 - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière
- le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage
- la façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- 4 - Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
 - Zone UB, secteurs UB_a, UB_b, UB_c, UB_d, UB_e, UB_f, UB_g,: 6,5 mètres
 - Dans le secteur UB_e : 9 mètres
- 3 – Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe §) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe §) :

2.1. Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant

- . Des dispositions différentes pourront être admises :
 - Pour les équipements collectifs.
 - Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective Pour les toitures en secteur UBd, (secteur réservé à l'accueil d'aire des gens de voyage)
 - Pour les vérandas.
 - En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
 - Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,....) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures.

c) Clôtures :

c1) Clôtures sur emprises publiques :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics lorsque des conditions particulières l'exigent.

Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors ZPPAUP (cf annexe n° 5.8)

- RD 632
- RD 24 (route de Pibrac, rue des écoles)
- RD 82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- RD 50 (route des Vitarelles)
- rue de la Gravette
- rue des mésanges
- rue des roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1.3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP (cf annexes n° 5.8).

c2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs seront enduits

c3) Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics lorsque des règles particulières l'exigent.

d) Locaux et installations techniques

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagère et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLES UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement
- les changements de destination des constructions

Il est exigé :

1 - Habitations

- a) 3 places de stationnement par logement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, l'une des places exigées sera obligatoirement annexée à la voirie.
- b) Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 20 m² de SHON.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 - Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Établissements à usage d'activités : 1 emplacement par poste de travail.
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de SHON destinée à son accueil.

6 - Équipements hospitaliers : 1 emplacement pour deux lits.

7 - Autres équipements : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.

9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les arbres isolés et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements :

Il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égales à 50 m² par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Les bassins de rétention des eaux de pluies pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et utilisables pour la promenade et le repos.

3 - Plantation le long des voies :

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

4 - Plantation des aires de stationnements :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – le C.O.S. est fixé à :

- Zone UB : 0,25. Pour les constructions à usage d'activités autres que celles interdites à l'article UB 1, le C.O.S. est fixé à 0,35.
- Secteur UBa : 0,5.
- Secteurs UBb: 0,3. Pour les constructions à usage d'activités autres que celles interdites à l'article UB 1, le C.O.S. est fixé à 0,35.
- Secteur UBc :
 - . 0,1 pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif.
 - . 0,15 pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.
- Secteur UBd, UBg: il n'est pas fixé de C.O.S.
- Secteur UBe = 0,35
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, : 0,2.
- Dans la zone de bruit de l'aérodrome de Franczal repérée au document graphique selon la légende :
 - + 0,1 pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.
 - + 0,3 pour les autres occupations du sol admises.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements publics.

3 - Il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti.