

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface de 232 hectares, englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité et la cohérence. Elle regroupe l'essentiel des quartiers urbanisés de la commune sous forme de lotissements et de groupes d'habitations. Il s'agit généralement de constructions individuelles de deux niveaux maximum (R+1).

Elle s'étend de part et d'autre de la RD 120 et inclut les quartiers anciens du Récébédou et ceux plus récents de la ZAC de Clairfont situés dans la continuité du centre historique.

Elle comprend un secteur de zone :

- ***le secteur UBa*** constitue un secteur de densité plus élevée que l'ensemble de la zone UB. Il est situé en bordure du pôle d'équipements publics de Clairfont.

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

- *de préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,*
- *de conforter la mixité de la zone UB,*
- *d'intégrer les secteurs de logements de la ZAC de Clairfont, ainsi que la zone non aedificandi au droit des lignes électriques et de la canalisation d'eau potable de la ville de Toulouse,*
- *d'affirmer une centralité élargie, en permettant un développement/renouvellement des quartiers périphériques du centre historique,*
- *de préserver globalement la fonction résidentielle de ces secteurs,*
- *de préserver le caractère relativement dense de la zone dans le secteur UBa,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances,*
- *de protéger la ressource eau.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation dans les espaces non-aedificandi reportés sur le document graphique et conformément à la légende.
- 4 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 8 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 9 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal sont interdites les constructions ou installations énoncées à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 3 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :

3.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :

- À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

3.2. Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

3.3. Sous la courbe C du PEB, telle que reportée sur le Plan graphique du présent PLU sont autorisées :

- l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau ,
- les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.

3.4 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

4 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

5 - Dans le secteur du chemin de Moulis identifié au document graphique par une trame spécifique, un emplacement réservé est institué en vue de la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Ce programme est défini dans la pièce 4c du dossier de PLU.

6 - Dans le secteur de la route Impériale couvert par la servitude prévue à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme et reportée sur le document graphique, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

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

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

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- Permeabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Permeabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Permeabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

3 - Réseaux divers

3.1. Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

3.2. Les locaux et les installations techniques

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

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

4 - Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non règlementé

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

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics,
 - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat,
 - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition,
 - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou entreprises publiques.Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification et ne respectant pas ces prospects, d'autres implantations seront possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale sans porter atteinte à la sécurité.
- 2** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).
- 3** - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :
 - dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
 - le long de voies privées,
 - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison,
 - pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2** - En limite de la zone UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- 3** - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :
 - 3.1** - En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière, 3,2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 12 ml sur cette limite.

3.2. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En zone UB, l'emprise au sol des constructions nouvelles sera limitée à 30 %.

En zone UBa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 7 mètres dans la zone,
- 10 mètres dans le secteur UBa.

2 - Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou collectif.

4 - Des dépassages de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UA11 ci-après.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

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 à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

- 2.1. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
 - Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
 - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence, annexée au présent règlement.
 - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.
- 2.4. Les volets et les menuiseries doivent être traités, de préférence, selon la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
- 2.5. L'utilisation du bois est autorisée pour les abris de jardin.

3 - Toitures

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

3.1. Les toitures traditionnelles :

- Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % ,
- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe.

3.2. Les toitures terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Les toitures végétalisées sont autorisées.

3.3. Les autres toitures pouvant induire des pentes ou formes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques en faveur des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Les panneaux ondulés sont interdits.

3.4. Les chiens assis sont interdits.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 10 m².

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques n'excèderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
- soit d'un mur plein enduit double face,
- soit d'une haie vive

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

4.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit d'un grillage sur un mur bahut de 0 m 60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non par des haies vives,
- soit par un mur de clôture plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

4.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.

4.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

4.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être la brique foraine ou l'enduit. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.

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.

Il doit être tenu compte, de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

- 4.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
- 4.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Les climatiseurs seront installés de préférence sur les murs arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes constructions nouvelles ou extensions,
- Tout changement 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 nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations :

Il est exigé au minimum, 1,4 place par logement. Le total calculé du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, aménagées dans les espaces collectifs, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2 - Bureaux :

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

3 - Commerces et artisanat :

Pour les locaux de plus de 100 m² de surface de vente Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

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

4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :

Est exigé :

- soit une place de stationnement par chambre,
- soit une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m².

5 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

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

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

7 - Stationnement des deux roues

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour les opérations d'urbanisme. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

1 - Plantations existantes :

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

2 - Espaces verts de pleine terre

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

35 % au moins de la surface doit être aménagée en vert de pleine terre.

Les aires de circulation ou de stationnement, pourront être prises en compte dans le calcul du coefficient d'espace verts à hauteur de 50 % si elles sont végétalisées.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

3 - Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

Dans les opérations d'ensemble, le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés, ...) est préconisé.