

## **ZONE UB**

## **ZONE UB**

*La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes desservies par l'assainissement collectif et se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire.*

## ZONE UB

## ZONE UB

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		

## ZONE UB

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

<b>Usages des sols</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b><i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Le stationnement de caravanes isolées</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i></b>	<b>X</b>	
<b><i>Les affouillements et exhaussement des sols</i></b>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

### **ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

#### **3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

## ZONE UB

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m qui pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 6 m.

### 3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
  - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
  - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines.

## **ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

#### *COUVERTURES*

##### Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

## ZONE UB

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## 4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

### **Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative**

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

## ZONE UB

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

### 4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

## **ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

*Cf. lexique*

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

### 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## ZONE UB

### ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>HABITATION</b>	
<b>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement.
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).  Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<b>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>	une place par logement
<b>Constructions à usage d'hébergement</b>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique</b>	une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination de restauration</b>	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à usage de bureau</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

*Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

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

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

## ZONE UB

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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.

#### **ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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, ...).

## **ZONE UB**

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONE UB