

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UB » correspond à l'extension immédiate du centre de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi-continu, d'une densité assez forte.

Elle est composée de 7 secteurs :

- le secteur UB comprenant les extensions « denses » du centre-ville le corridor de l'Avenue de l'Europe desservi par la deuxième ligne de tramway,
- le secteur 1UB faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières permettant de marquer des « polarités urbaines » autour de l'Avenue de l'Europe (secteurs caractérisés par des densités plus importantes en relation avec les stations de tramway et faisant émerger des centralités),
- le secteur 2UB situé dans le quartier de la Pompignane et structuré autour de l'Avenue de la Pompignane,
- le secteur 3UB situé dans le quartier du Mas de Rochet et structuré autour de l'Avenue G. Frêche ;
- le secteur 4UB situé autour de la place J. Doumergue,
- le secteur 5UB correspondant à l'entrée de ville par les Berges du Lez.
- Le secteur 6UB correspondant au périmètre du projet d'aménagement global développé dans le secteur des anciennes carrières du Mas de Rochet.

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés (notamment dans les secteurs 2UB, 3UB et 6UB) et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Afin d'assurer la protection de la noria et des deux grandes glacières recensées en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est susceptible, par sa localisation ou ses caractéristiques, de porter atteinte à ces éléments de patrimoine et notamment de compromettre la conservation de la noria, de la glacière elle-même et de son hall d'entrée et/ou de porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées au commerce non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'artisanat non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt ;
- les constructions à destination agricole ou forestière (sauf dans le secteur 2UB) ;
- les extensions des commerces de grande surface existants non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les carrières ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- **le long des voies majeures repérées aux documents graphiques** ou à l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB **comme « linéaires d'activités »**, tous types de constructions non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant.

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

Peuvent être admis :

- Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :
 - Au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1200 m².
 - Au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m²

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation d'affecter 30% des surfaces de logement réalisés au logement social et, le cas échéant, 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « *abordable* » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas de 30 % de logements sociaux et 20% de logement en accession « *abordable* » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

- Excepté dans le secteur 6UB, les constructions destinées au commerce à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m². Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.

Dans le secteur 6UB, ce seuil de superficie sera rehaussé à 1000 m² par local afin notamment de permettre l'accueil d'un commerce de proximité.

- Les extensions des commerces de grande surface existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de vente existante.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage. Ce seuil de superficie s'appréhende par local et non par opération.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- **«Le long des voies publiques majeures repérées aux documents graphiques** ou à l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB **comme « linéaires d'activités »**, le rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces linéaires doit être obligatoirement affecté à des commerces, bureaux ou services, activités artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et au droit de cette seule même façade sur voie publique principale. Elle s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction à l'alignement de la voie publique principale et sur un linéaire représentant a minima plus de la moitié du linéaire de vitrine du local correspondant. Cette proportion sera exigée et appréciée pour chaque local. ; Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- **Dans le secteur 2UB** : les constructions à destination agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans le secteur 1UB et sous réserve qu'une alternative existe par une autre voie publique, aucun accès automobile, y compris aux parcs de stationnement, ne sera autorisé depuis l'Avenue de l'Europe ou les voies publiques jouxtant cette avenue.

Dans le secteur 6UB et sous réserve qu'une alternative existe par une autre voie publique ou ouverte à la circulation publique, aucun accès automobile autre que ceux fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur 6UB, y compris aux parcs de stationnement, ne sera autorisé depuis l'Avenue G. Frêche.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas et à l'exception du secteur 6UB, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic.

Ainsi dans le secteur 6UB, aucune voie ne devra avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,50 mètres par sens de circulation afin de correspondre aux flux prévisibles et à l'objectif de réduction des vitesses de circulation. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

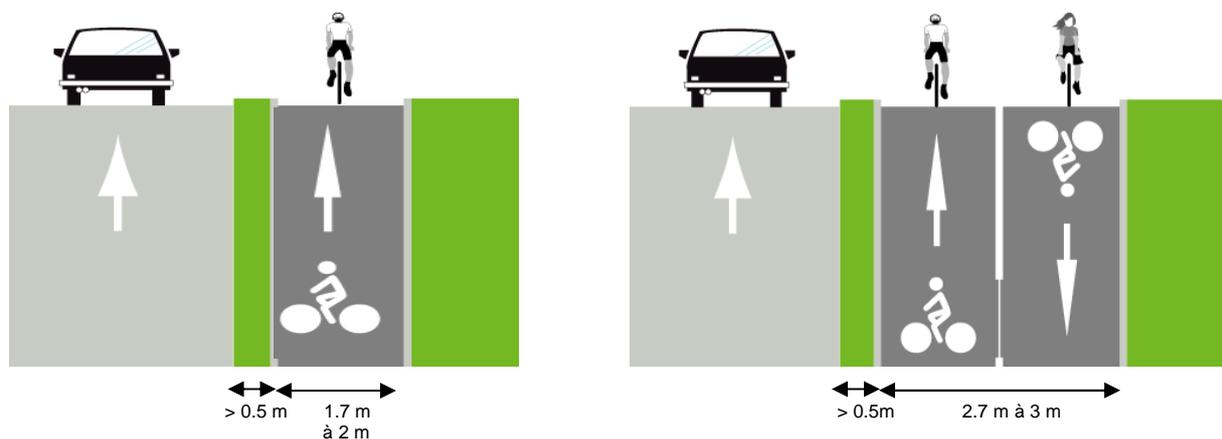


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

- contresens cyclable :

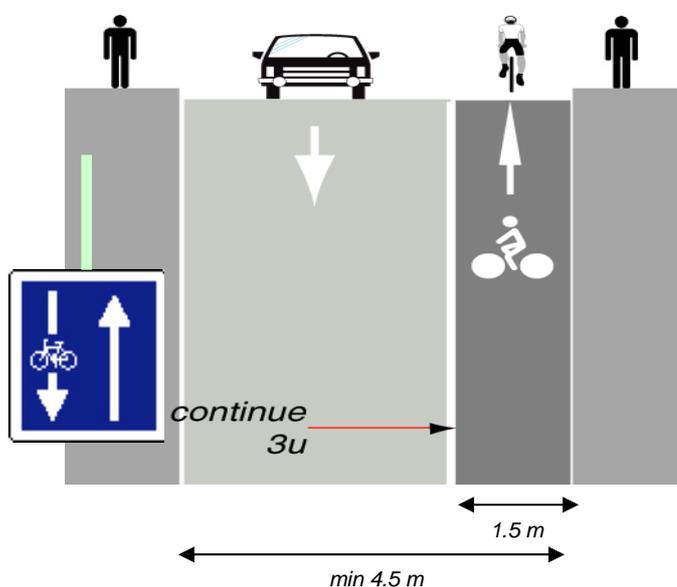
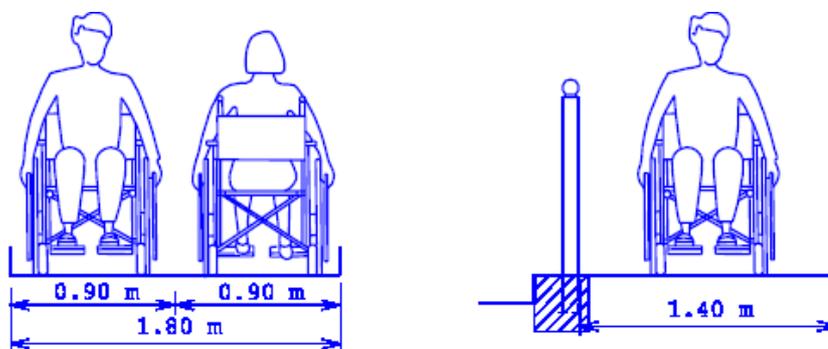


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

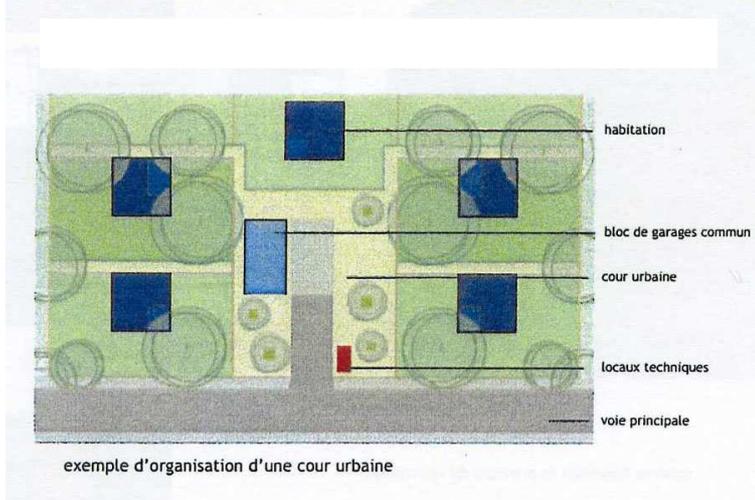


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.

A l'exception du secteur 6UB et afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.



- elles ne desservent pas plus de 5 constructions,
- leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

Dans le secteur 6UB, pour des raisons liées à la configuration topographique du site limité par des fronts de falaise infranchissables interdisant tout maillage, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent
- leur linéaire est inférieur ou égal à 200 mètres,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d' occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

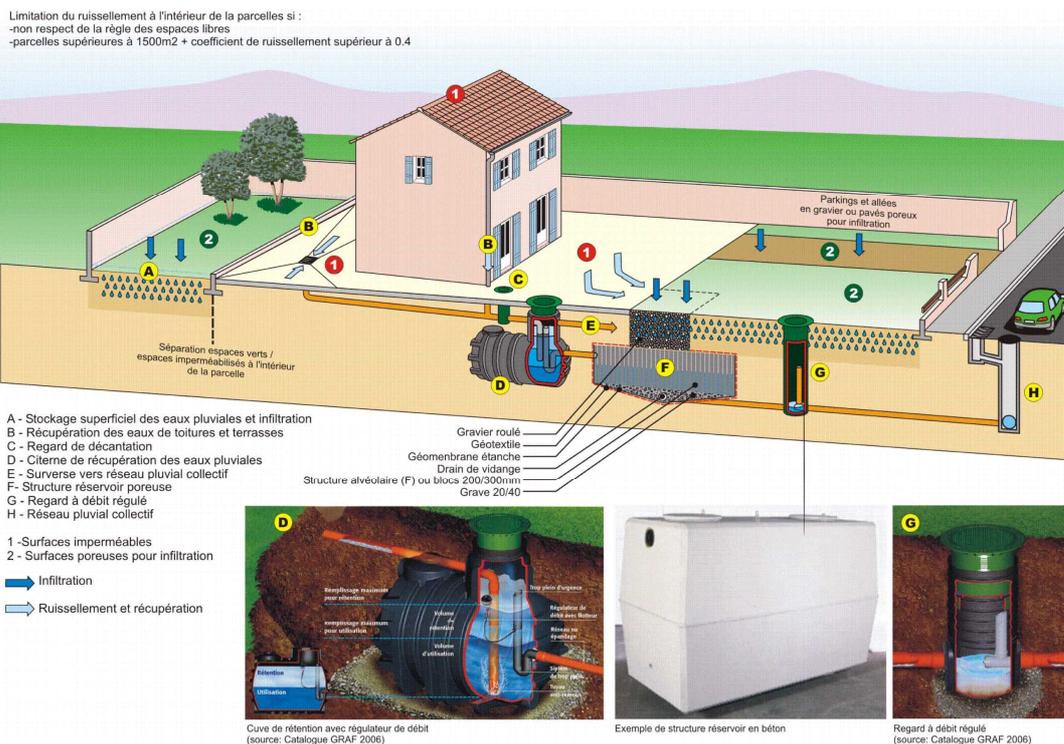
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4 - Autres réseaux: Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.
 Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.
 Téléphonie, réseaux câblés: Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades au-dessus du sol fini après travaux.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Dans le cadre de ce traitement, la limite avec le domaine public doit être marquée physiquement en cohérence avec le parti général de la construction.

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Les piscines pourront être implantées différemment de la règle valant pour le secteur considéré en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

5.1. Pour le secteur UB :

*** Pour les façades de construction situées à l'alignement de l'Avenue de l'Europe ou des voies publiques jouxtant cette avenue tel qu'indiqué sur le plan de zonage et/ou pour les parcelles intéressées par le linéaire de voirie majeure précisé en document graphique:**

Les façades sur voie des constructions seront implantées sur 80 % de leur linéaire total :

- à l'alignement de l'Avenue de l'Europe ou des voies publiques jouxtant cette avenue
- et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

*** Pour les autres cas de la zone UB :**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer soit en respectant une distance de 5 mètres.

5.2. Pour les secteurs 1UB et 6UB:

Les constructions doivent être édifiées en respectant les conditions d'alignement fixées dans les orientations d'aménagement particulières.

A ce titre, les façades des constructions sur les linéaires de voirie majeure faisant l'objet de règles particulières seront implantées :

- en secteurs 1UB : sur 80 % de leur linéaire total en respectant de façon stricte l'alignement fixé dans les orientations d'aménagement particulières.

- en secteur 6UB : sur 80 % de leur linéaire total :

* à l'alignement des voies publiques tel que fixé dans l'orientation d'aménagement et de programmation propre à ce secteur 6UB ;

* et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

5.3. Pour les secteurs 2UB et 3UB :

Les façades sur voie des constructions seront implantées sur 80 % de leur linéaire total :

- à l'alignement des emprises publiques existantes ou prévues ;
- et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques existantes ou prévues.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 20% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

Pour le secteur 4UB :

Les façades des constructions seront implantées sur 70 % de leur linéaire total :

- en limite des emprises publiques existantes ou prévues
- et/ou, en tout ou partie, avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à celle ci.

Le retrait maximal autorisé au titre du solde de 30% du linéaire de façade ne pourra en aucun cas dépasser 10 mètres.

Pour le secteur 5UB :

Les façades des constructions seront implantées sur 90 % de leur linéaire total :

- en limite des emprises publiques existantes ou prévues
- et/ou, en tout ou partie, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à celle ci.

Voies ferrées : Toute construction devra être édifée à 6 mètres minimum du domaine SNCF (Servitude d'utilité publique T1).

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Dans les secteurs UB, 2UB et 3UB, pour les constructions situées au-delà d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et pour les secteurs 4UB et 5UB

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/3$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois les constructions d'une hauteur totale de 4 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre. De même, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.

6.2. Dans les secteurs UB, 2UB et 3UB, pour les parcelles jouxtant l'alignement de l'Avenue de l'Europe, des voies publiques jouxtant cette avenue, de l'Avenue de la

Pompignane et G. Frêche et/ou situées dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties.

La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale.

Lorsque le projet de construction s'attache à la réalisation concomitante de plusieurs bâtiments distincts sur une même parcelle et/ou unité foncière, un bâtiment au moins devra être édifié sur une limite latérale afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties. La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de la satisfaction de l'obligation d'édification sur une limite latérale.

Sur l'autre limite latérale, une implantation différente, d'une largeur maximale de 15 mètres et minimale de 4 mètres, pourra être admise sous réserves de :

- créer une transparence paysagère ;
- et d'implanter une aire de stationnement paysagée ou un espace ouvert au public.

A défaut, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres depuis la limite séparative.

Toutefois, lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée, les constructions devront s'implanter :

- soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë,
- soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.

6.3. Pour le secteur 1UB:

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale.

Au-delà de cette bande de constructibilité principale, les constructions devront s'implanter :

- soit sur la limite séparative à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres,

Dans ce cas, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.

- soit en respectant un recul de 4 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

6.4. Pour le secteur 6UB:

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul de 4 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée, les constructions devront s'implanter :

- soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë,
- soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.

Ne sont pas concernés par ces règles, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers: Les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, les balcons à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (installation de chauffage collectif ayant recours à des énergies renouvelables, abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dans les secteurs UB, 1UB, 2UB, 3UB et 6 UB, pour les parcelles jouxtant l'alignement de l'Avenue de l'Europe, des voies publiques jouxtant cette avenue, de l'Avenue de la Pompignane et G. Frèche et/ou situées dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2. Dans les secteurs UB, 1UB, 2UB, 3UB et 6 UB pour les parcelles situées au-delà d'une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et pour les secteurs 4UB et 5UB :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, pergolas, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être

inférieure à 4 mètres. Il devra être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (installation de chauffage collectif ayant recours à des énergies renouvelables, abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

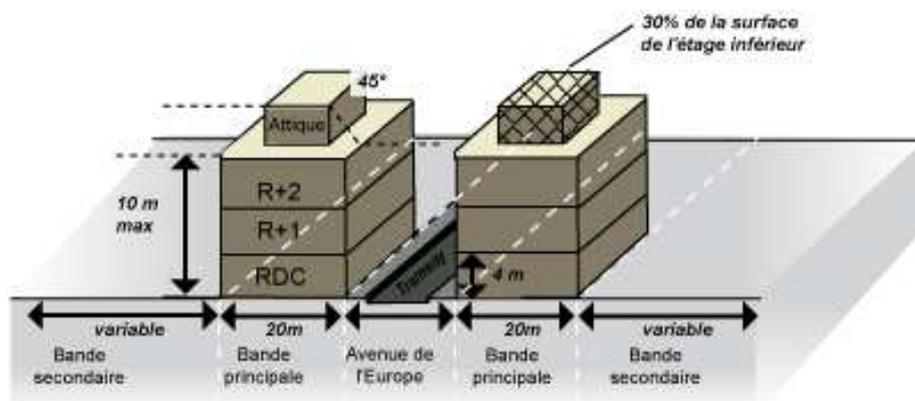
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **En secteur UB :** 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

Un niveau supplémentaire d'attique en R+3 (hauteur maximale à 13,50 m) pourra être autorisé à la double condition de :

- . ne pas développer une surface supérieure à 30 % de la SHON développée au niveau inférieur (en R+2)
- . et de s'implanter en retrait du nu des façades sur voie et façades latérales en respectant un angle de 45°

Le respect de cet angle de 45° est prescrit depuis le haut de la dalle du niveau inférieur. Cette condition de retrait du nu des façades respectant un angle de 45° n'est pas requise concernant les façades s'ouvrant sur des cours intérieures (patio)



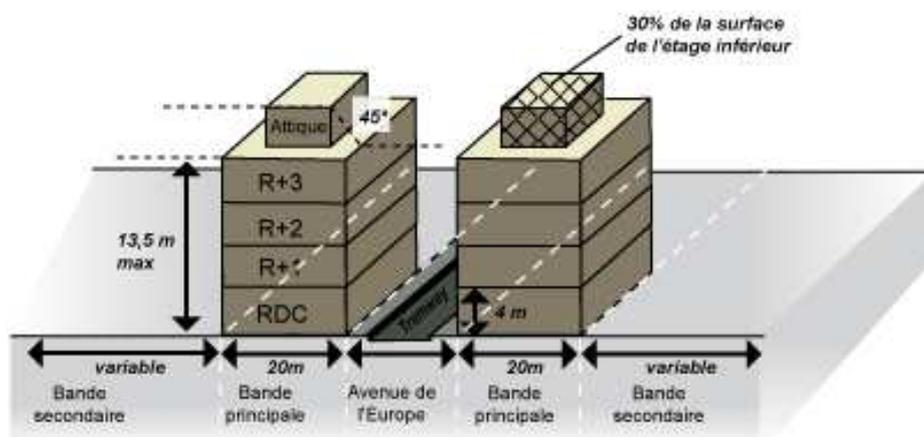
- **En secteur 1UB** : 13,50 m avec au plus 4 niveaux (R+3).

Un niveau supplémentaire d'attique en R+4 (hauteur maximale à 17 m) pourra être autorisé à la double condition de :

. ne pas développer une surface supérieure à 30 % de la SHON développée au niveau inférieur (en R+3)

. et de s'implanter en retrait du nu des façades sur voie et façades latérales en respectant un angle de 45°

Le respect de cet angle de 45° est prescrit depuis le haut de la dalle du niveau inférieur. Cette condition de retrait du nu des façades respectant un angle de 45° n'est pas requise concernant les façades s'ouvrant sur des cours intérieures (patio)



- **En secteur 2UB** : 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).
- **En secteur 3UB** : 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).
- **En secteur 4UB** : 12,50 m avec au plus 4 niveaux (R+3).
- **En secteur 5UB** : 28,00 m avec au plus 9 niveaux (R+8).
- **En secteur 6UB** : 17,00 m avec au plus 5 niveaux (R+4).

Un niveau supplémentaire d'attique en R+5 (hauteur maximale à 20 m) pourra être autorisé à la condition de ne pas développer une surface supérieure à 50 % de la surface de plancher développée au niveau inférieur (en R+4)

Les constructions doivent être édifiées en respectant les conditions de hauteur maximale de construction fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur 6UB.

Afin de conserver ou de renforcer l'unité et la cohérence des linéaires commerciaux, les vitrines des rez-de-chaussée à usage commercial devront respecter une hauteur minimale de 4 m pour les constructions édifiées dans les secteurs 1UB, 4UB, 5UB et 6UB et/ou à l'alignement des Avenues de l'Europe, G. Frêche et de la Pompignane et/ou pour les parcelles intéressées par le linéaire d'activités précisé en document graphique.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UB 10 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...)

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

A ce titre, seront notamment admis :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture en pentes à condition d'être intégrés à la couverture, dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE UB 11 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

2. Dispositions particulières pour le stationnement des bicyclettes et voitures d'enfants

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux. La moitié des locaux

destinés au stationnement des vélos et voitures d'enfants devra être réalisée en rez de chaussée de l'opération (en nombre et en superficie)

Le nombre de places de stationnement deux roues non motorisés sera déterminé à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 50 m² de bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales, surface de vente de commerce.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de SHON de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

3. Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

3.1. Les capacités de stationnement automobile :

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

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1.

3.1.1. Dans les secteurs UB, 2UB, 3UB et 6UB (hors périmètres de desserte par le tramway) :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher,
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher,
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce.

3.1.2. Pour les secteurs 4UB et 5UB

Le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement,
- une place par tranche de 300 m² de surface de vente ou d'activités pour les constructions à usage de bureau, commerce, service, équipement, activités.

3.1.3. Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les capacités de stationnement requises au titre du paragraphe 3.1.1 précédent dont l'application est écartée dans les périmètres de desserte par le tramway et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le

point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra excéder une capacité maximale de :

- deux places par logement.
- une place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,

Pour les constructions situées en tout ou parties dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques (rayon d'attractivité de 300 m depuis le point le plus proche du linéaire d'itinéraire tramway), le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à:

- une place pour 45 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation
- une demi place par chambre d'hôtel pour les constructions à usage hôtelier
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de vente pour le commerce

Un terrain situé partiellement en périmètre de desserte tramway au sens du présent règlement ne sera soumis à l'application exclusive des règles de stationnement spécifiques lui correspondant que si une part majoritaire de la surface de la parcelle relève de ce périmètre. A défaut, il sera soumis de façon exclusive à l'application des règles précisées par le paragraphe 3.1.1. »

3.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Pour tous les secteurs :

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une demi place supplémentaire par logement (parking visiteurs) devra être prévue dans le périmètre d'opération, sur l'espace commun et en accès libre au domaine public soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Au delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m², toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

Pour les secteurs UB et 1UB :

- La totalité des places de stationnement propres au logement devra être aménagée dans les emprises bâties, en sous sol ou en sous sol partiel.

Le calcul des places de stationnement à réaliser en souterrain sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Cas particuliers :

Dans le cadre de projet de réhabilitation, de changement de destination, d'extension par surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et/ou pour des projets de construction générant un besoin de stationnement souterrain global inférieur à 10 places de stationnement automobile, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations de réalisation d'emplacements de stationnement souterrains en réalisant ces places en aérien, sous réserves :

- d'implanter les places nécessaires sur la partie arrière de la parcelle, opposée à la voirie,
- d'attester de l'impossibilité ou des difficultés architecturales ou techniques d'aménager en souterrain sur le terrain les places requises,
- que leur aménagement s'insère dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

4. Rappel :

Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 20 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.

- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

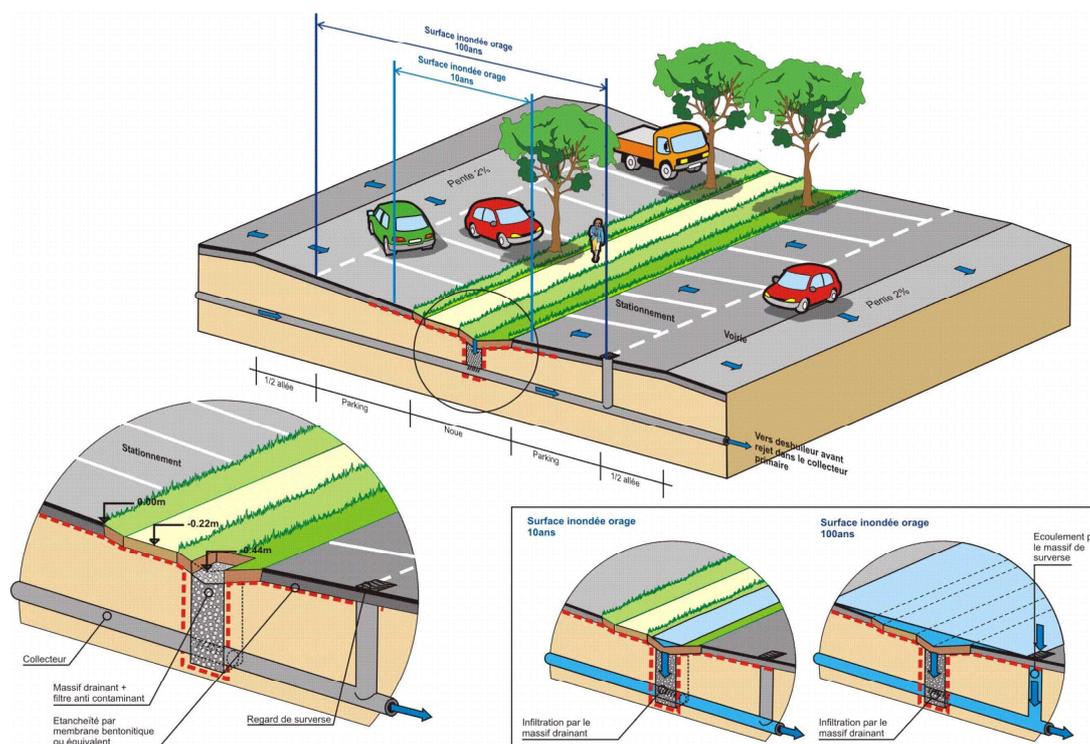
En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

Dans les opérations dépassant 3000 m² de SHON d'habitat à usage d'habitation, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public.
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige **ou une pergola plantée** pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre). Des dispositifs d'arrosage automatique (de type goutte à goutte) sont préconisés.

Dans les secteurs UB et 1UB, afin d'assurer une homogénéité de l'espace végétal, une palette végétale sera imposée :

- dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

- sur les aires de stationnement paysagées et les espaces ouverts au public.

Dans ces secteurs, les plantations d'arbres de haute tige devront se référer aux essences suivantes : mélias (*mélia azadarach*), palmiers (palmiers) prunus, tilleuls argentés (*tilia tomentosa*), micocoulier (*celtis australis*), ginkgo biloba, olivier (*olea europea*) et liquidambar (copalme d'amérique).

La palette végétale pourra être consultée en Mairie. Le pétitionnaire précisera le détail des essences choisies dans sa demande.