

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'habitat. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu essentiellement dans le cadre d'opérations d'ensemble.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Sont admis :

1. Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerces et d'artisanat
- de service et de bureau
- agricole
- de stationnement des véhicules

2. Les lotissements

3. Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article 2 ci-dessus.

4. Les caravanes isolées.

2 – Sont admis sous condition :

1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité (pharmacies, drogueries, pressings, etc.) ainsi que celles nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition :

- qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

2. L'agrandissement des constructions à usage industriel ou de dépôt existants à condition qu'il n'y ait pas augmentation sensible des nuisances.

3. Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains de camping et de caravanning
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf celles prévues à l'article UB 1.
3. Les dépôts de véhicules
4. Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1 ci-dessous

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

- 1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2 Les caractéristiques de voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 1.3 Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir du C.D. 59, du C.D. 14, du C.D. 15 et du C.D. 14a, cet accès doit être unique.

Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

2 – Voirie nouvelle :

Le traitement et les caractéristiques des voies nouvelles publiques ou privées devront être adaptées à leur fonction et aux usages qu'elles supportent.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions devront être munies d'une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

2.2.1 : Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial du Grand Toulouse.

2.2.2 : Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation de sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement ne devant pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de 20% de la surface de l'unité foncière, pourra être canalisé et rejeté dans le réseau public.

En adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial, il est rappelé qu'en cas de rejet vers un exutoire saturé (défini au schéma directeur pluvial ou suite à une étude ponctuelle), le service assainissement du Grand Toulouse se réserve le droit d'imposer un débit de fuite en adéquation avec la capacité dudit exutoire.

2.2.3 : Pour les opérations d'aménagement, cet excès de ruissellement peut être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

3 – Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

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

1 – C.D. 15

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Seules les annexes à l'habitat du type abri de jardin de faible superficie pourront être implantées avec un recul moindre à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour la visibilité.

2 – Autres voies

Il n'est pas fixé de recul minimum.

Cependant l'implantation des constructions nouvelles devra être effectuée en tenant compte :

- de l'usage de la construction ;
- de l'importance de la voie (voir plan annexe) ou de sa fonction ;
- des contraintes liées à la réalisation des aires de stationnement (voir article 12 du présent règlement).

3 – Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment déjà implanté à condition que ces travaux ne créent pas de gêne pour la visibilité.

4 – Les postes de transformation et les lignes E.D.F. ne sont pas soumis à ces dispositions.

5 – Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Sur limite séparative, sous réserve d'une hauteur maximale sous sablière limitée à 6.00 mètres plus 1 mètre pour faîçage.

2.2. Sur limite séparative, lorsqu'une construction existe sur le fond voisin et est implantée sur limite séparative. La construction pourra s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limite séparative par la construction existante.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les ouvrages publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 7 mètres sous sablière pour l'habitat individuel
- 10 mètres sous sablière dans le cas d'extension des bâtiments industriels ou dépôts existants
- 12 mètres sous sablière pour l'habitat collectif

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2008, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte. La seconde place a pour objectif de permettre le stationnement hors voies de circulation.

La conception, l'implantation et l'accessibilité de cette deuxième place seront effectuées en tenant compte de la fonction (existante ou prévue) de la voie de desserte.

2 – Commerces alimentaires de détail :

- Jusqu'à 100 m² de surface de vente :
- une place par 20 m² de surface de vente
- Au-delà de 100 m² de surface de vente :
- 2 places par 20 m² de surface de vente.

- 3 – Autres commerces :
une place par 40 m² de surface de vente
- 4 – Equipement hôtelier et de restauration :
une place par chambre
une place par 10 m² de salle de restaurant
- 5 – Bureaux :
une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- 6 – Activités :
une place par poste de travail.
- 7 – Etablissements scolaires
une place par classe

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres – Plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 – Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les ensembles d'habitations ou les lotissements de plus de 10 Lots ou logements, il sera aménagé un espace collectif d'accompagnement.

L'importance et l'aménagement de cet espace qui pourra présenter des formes diverses (isolé ou intégré à la voie) dépendra de la localisation de l'opération.

Cet aménagement devra avoir pour conséquence une amélioration de la qualité et des commodités pour l'usager et la collectivité.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à :

- 0,50 pour l'habitat. Toutefois, en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, pour toutes les opérations comportant au minimum 30% de logements locatifs sociaux, une majoration de COS de 20% pourra être accordée.
- 0,40 pour l'activité.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

NEANT