

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Limitrophe du centre ancien, sise en limite extérieure des anciens remparts, elle comporte de nombreux commerces et services. Son tissu est constitué de constructions de hauteur peu homogène, implantées à l'alignement des voies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1-Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- L'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (A)
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (Monuments Historiques, monuments naturels et sites) (A)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A)

2 _ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :

2.1. Les constructions à usage :

- _ d'habitation,
- _ d'hôtellerie,
- _ d'équipement collectif,
- _ de commerce et d'artisanat,
- _ de bureaux ou de services,
- _ d'entrepôts commerciaux,
- _ d'équipements sanitaires,

2.2. Les lotissements à usage d'habitation (A) et groupes d'habitations,

2.3. Les installations classées (A) sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après,

2.4. les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,

2.5. Les aires de stationnement, ouvertes au public visées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

3-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

FEUILLE N° 1

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE LAVAU (81)

G. FRESQUET - B. FRAUCIEL Urbanistes Architectes dplg - 23 route de Blagnac 31200 - TOULOUSE

3.1 - .les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3.2. - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2.1. Sont interdits :

- Les constructions nouvelle à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- la création de terrains de camping, de stationnement de caravanes (A)
- le stationnement des caravanes isolées (A)
- les habitations légères de loisirs (A)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 b -c du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

I-accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II-voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec un minimum de 3,50 m. hauteur sous porche minimale 3,50 m rayon intérieur minimal 8 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour (A)

Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

FEUILLE N° 2

I-Eau :

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

II-Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement, à l'exception des commerces en rez de chaussée qui pourront s'implanter avec une marge de recul.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de compléter sans le prolonger, un alignement de façades existant.

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

A - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (A)

- Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies à l'intérieur d'une bande de 6 mètres à partir de l'alignement.

- lorsque la façade sur rue (A) est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions doivent s'implanter d'un côté en limite séparative aboutissant aux voies et de l'autre côté en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

- au delà de 6 mètres les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au

FEUILLE N° 3

moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété (A)

- les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fonds de propriété.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1- Définition de la hauteur :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

2- Hauteur :

- La hauteur d'1 construction ne doit pas excéder R + 3 niveaux ou 12 mètres .

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'aspect général de l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades :

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

- les enduits seront d'un ton permettant une inscription au site environnant.

Toitures :

- elles seront en tuiles canal.

- dans un même ensemble d'habitations, ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

- les toitures terrasses pourront être autorisées en tout ou partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

Afin de pouvoir au stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

* Une place de stationnement par logement ou par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction. C'est le critère donnant le nombre de places le plus élevé qui est retenu.

* Les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.

- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

*Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

*25 places de stationnement pour 100 lits.

- pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de restaurant.

c) salles de spectacle et de réunions :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

- pour les établissements d'enseignement :

a) Etablissement du premier degré :

- une place de stationnement par classe

b) Etablissement du deuxième degré :

- deux places de stationnement par classe

c) Etablissement d'enseignement pour adultes :

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Modalités d'application

- dans les cas de démolitions, d'aménagements et d'extensions (A) des constructions existantes, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous : $NP = N1 - N2$.

avec :

NP : nombre de places de stationnement à créer,

N1 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus.

N2 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction existante avant travaux en appliquant les règles ci-dessus, comme pour une construction nouvelle.

- Le résultat obtenu sera arrondi par défaut à l'unité près.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser desdites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

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

Obligation de planter :

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- dans les lotissements les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige moins par 50 m² de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 2,5 dans la zone UB.
- le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions suivantes : Equipements d'infrastructures, scolaires, hospitaliers, sanitaires.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 ci-dessus est autorisé.
- Ce dépassement est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2° et 3° alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.