



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Plaisance du Touch

3^{ème} révision approuvée le 20 décembre 2005
3^{ème} modification approuvée le 14 février 2013
4^{ème} modification approuvée le 2 juillet 2015
5^{ème} modification approuvée le 18 avril 2019

Mise en compatibilité

Dossier approuvé par DCC du 23/01/2024

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Notice explicative

Le PLU après mise en compatibilité

Afin de permettre la réalisation de l'opération, il est nécessaire de modifier les documents suivants du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plaisance du Touch :

- 1.1. Le PADD
- 1.2. L'intégration d'une OAP
- 1.3. Le rapport de présentation du PLU : le présent dossier de mise en compatibilité est porté au rapport de présentation du PLU.
- 1.4. Les évolutions de zonage
- 1.5. Les évolutions du règlement écrit

1.1. Les évolutions mineures du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de la ZAC La Sabla ne remet pas en cause les orientations du PADD, à savoir :

- Conforter le Centre-Ville,
- Favoriser les déplacements,
- Préparer et amorcer des quartiers nouveaux intégrés à la ville et en liaison avec les espaces naturels,
- Créer à la Ménude un pôle de développement économique dans une trame verte
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les espaces agricoles de la vallée du Touch.

Cependant, il convient de modifier le PADD afin de prendre en compte le futur quartier de la SABLA, dans le chapitre 3 « Les nouveaux quartiers résidentiels, lieux privilégiés de la mixité sociale ». Ce chapitre est complété par le paragraphe suivant :

- **Le secteur de la friche industrielle « La SABLA »**, couvrant environ 10,68 ha fera l'objet d'une urbanisation à moyen terme, dans le cadre d'une procédure ZAC, dont le dossier de création a été approuvé par une délibération du Conseil municipal n°23/33 en date du 23 mai 2023.

Cet aménagement est conçu comme un futur EcoQuartier résidentiel et pôle économique de proximité. Il répond aux objectifs de création d'une nouvelle centralité urbaine, dans une ancienne friche industrielle reconvertie, en intégrant des enjeux environnementaux de renaturation en lien avec le Parc Agraire.

Un programme mixte (logements, services) avec une polarité importante d'espaces publics et un projet partageant les espaces aménagés en équilibre avec la nature.

Le programme global prévisionnel des constructions de ce nouveau quartier est constitué des éléments énoncés ci-dessous :

Un total d'environ 460 logements est prévu, répartis-en :

+ Environ 420 logements collectifs dont environ 105 logements sociaux (soit 25% du programme global de logements), et environ 315 logements en accession (secteur libre).

+ Environ 40 logements individuels libres.

Le programme comporte également des équipements publics :

+ Entre 1 300 m² et 1 500 m² SDP pour commerces et services.

+ Entre 1600 et 1900 m² SDP pour un gymnase (phase 2)

+ Entre 4 000 et 5000 m² SDP pour un complexe éducatif (école maternelle et primaire, centre de loisirs).

1.2. L'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – Quartier La SABLA

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

1.2.1. Portée et contenu des OAP

Dispositions générales

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'obligation de recourir aux OAP en zone AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles ou si la collectivité souhaite laisser plus de place au projet, des OAP de secteurs d'aménagement.

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement sont déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions générales réglementaires du PLU.

Opposabilité aux tiers

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au

règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Un secteur de développement nécessitant une orientation d'aménagement et de programmation est identifié sur la commune de Plaisance du Touch. Il s'agit du secteur de La SABLA, composé d'une friche industrielle, en plein cœur d'un quartier pavillonnaire, situé en entrée d'un domaine communal constitué de plus de 200ha de terres agricoles.

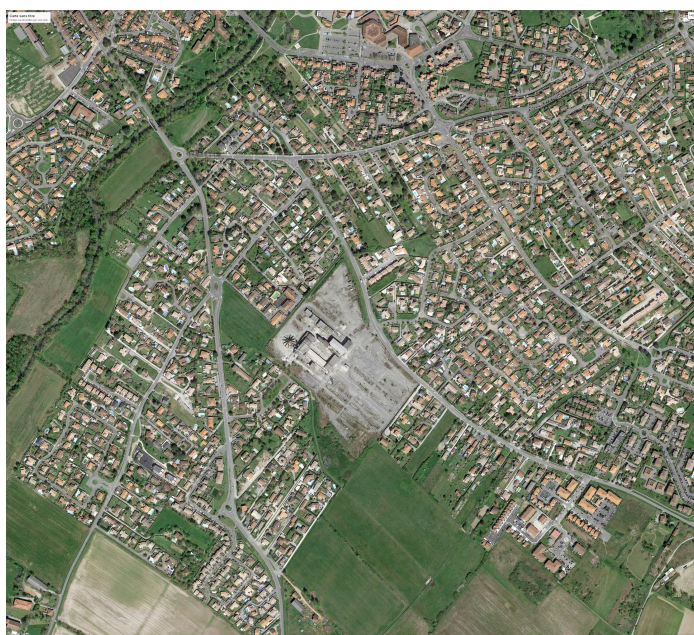
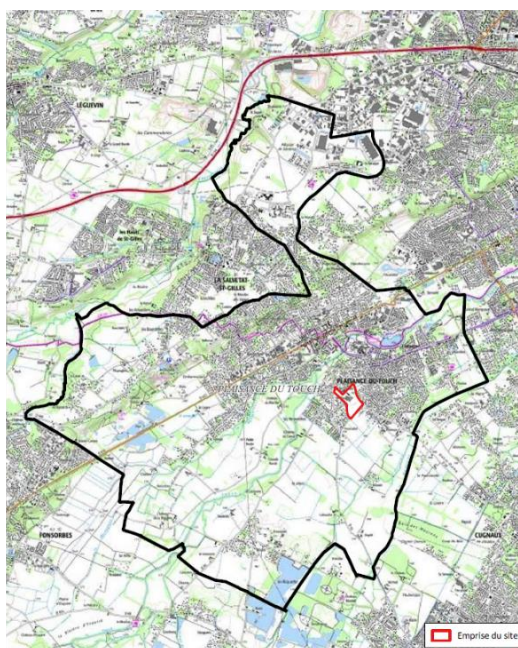
Le périmètre de l'OAP recouvre celui de la ZAC de La SABLA.

L'OAP est intégrée dans le cadre de la mise en compatibilité dans le PLU en vigueur.

1.2.2. Localisation de l'OAP sectorielle « La SABLA »

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié un secteur de développement qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement de la commune de Plaisance du Touch concernent le futur EcoQuartier couvert par le périmètre de la ZAC de « La SABLA » qui s'étend sur une superficie de 10,68 ha.



Emprise de l'OAP



1.2.3. L'OAP ZAC de LA SABLA : Enjeux et objectifs du projet

L'ambition est de créer un Ecoquartier résidentiel et pôle économique de proximité, répondant aux objectifs de création d'une nouvelle centralité urbaine, dans une ancienne friche industrielle reconvertie, en intégrant des enjeux environnementaux de renaturation en lien avec le grand paysage.

Le site est inscrit dans le contexte de requalification urbaine du site industriel de « La SABLA », situé en entrée d'un domaine communal constitué de plus de 200ha de terres agricoles.

La collectivité souhaite la création d'une nouvelle centralité animée, lieu d'échanges culturel, artistique et économique à l'échelle de la ville de Plaisance du Touch.

Les objectifs recherchés sont :

- Structurer une entrée de Ville Sud de Plaisance du Touch selon un tissu urbain cohérent (maillage des déplacements et pour toutes les mobilités, trame urbaine cohérente, ...), en définissant les limites entre ville et campagne (dénommées « lisières », « rives » et « franges » dans le cadre de l'étude urbaine réalisée, entre les routes de Frouzins et de Cugnaux (RD24 et RD42),
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des espaces de qualité, en utilisant en priorité dents creuses et friches industrielles et ne pas permettre l'étalement urbain,
- Penser à la mobilité d'aujourd'hui et de demain : Le projet inclut de privilégier et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture, notamment à pied, au sein du quartier et entre les quartiers. Le déplacement à vélo sera également encouragé par l'intégration et l'extension le réseau vélo existant.
 - Créer de nouvelles mobilités de partage pour limiter la place de la voiture
 - Faciliter la desserte automobile depuis l'extérieur sans congestionner le quartier
 - Favoriser les transports en commun à l'échelle communale et extra communale

- Une gestion essentielle de l'eau : la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales tels que des fossés ou tranchées drainantes végétalisées et la désimperméabilisation/renaturation des sols industriels sont au cœur de la problématique de la gestion de l'eau.
- Intégrer des équipements de proximité et de nouveaux services pour les habitants actuels et futurs.

Afin de donner une qualité urbaine, architecturale et paysagère l'EcoQuartier de la SABLA, un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, paysagères et Environnementales (CPAUPE) sera élaboré en complément de l'OAP.

Ce document permet de définir les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier, au regard des différentes thématiques.

Le CPAUPE permet également de préciser le PLU ou de prévoir des règles plus strictes que celles édictées par ce dernier. Cependant, le PLU reste le document réglementaire de référence pour la préparation du permis de construire.

1.2.4. L'OAP ZAC de LA SABLA : Le programme de l'EcoQuartier ZAC de LA SABLA

➤ Le programme global des constructions

- **Un programme d'accueil d'habitat mixte** comprenant environ 460 logements, répartis-en :
 - 420 logements collectifs dont environ 105 logements locatifs sociaux (soit 25% minimum du programme global de logements), et environ 315 logements en accession (secteur libre).
 - Environ 40 logements individuels libres.

Le programme devra envisager des typologies de logements diversifiés, bénéficiant à différents profils de ménages dans un contexte de centralité attractif.

• **Des services et équipements adaptés dont :**

- Un programme intégrant des commerces et services (dont un Tiers lieu et espaces de co-working).
- Des équipements publics permettant la création d'une polarité dont : un complexe éducatif (école maternelle et primaire, centre de loisirs, ALAE) et un gymnase.

➤ L'insertion urbaine, architecturale et paysagère du projet

- Création de bâtiments en alignement le long du Mail Central dont quelques pieds d'immeuble actifs dédiés aux commerces et services
- Insertions urbaines entre l'habitat à dominante collective et l'habitat pavillonnaire existant aux abords de la ZAC.
- Epannelage des hauteurs du bâti permettant une insertion douce du projet à l'environnement :
Une hauteur de R+3+attique maximum sera privilégiée autour du parking central et le long du PARC Durba. Le long de celui-ci, une hauteur régressive en balcons sera privilégiée ayant comme objectif une meilleure intégration de façade de nouvelle création le long du parc.
- Un principe d'aménagement des opérations en habitat collectif dense avec des cœurs d'îlots paysagés et largement plantés.

- Un principe de stationnement en RDC intégrant des écrans pour empêcher la vue des voitures depuis les espaces extérieurs.
- La préservation des « lignes de ciel » du patrimoine historique des constructions à retrouver dans les formes urbaines à créer.

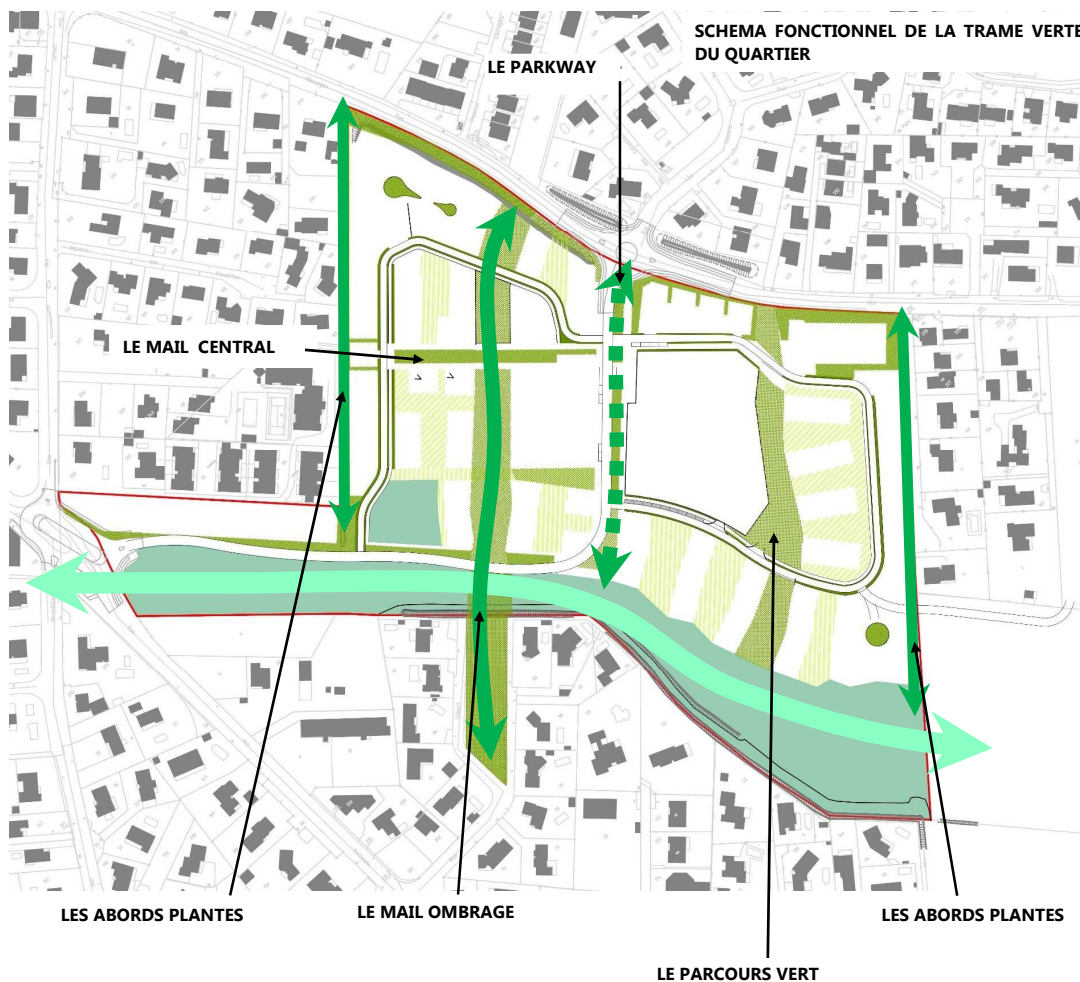


➤ **Des axes de composition urbaine et paysagère avec l'environnement et des modes doux privilégiés.**

La composition urbaine du site repose sur le principe des franges transversales en réponse à l'importance du Parc Agro-culturel et la liaison avec les quartiers environnants.

Les franges répondent à une hiérarchisation et fonctionnalité distinctive dont :

- Le Mail ombragé central : une promenade centrale tissant les espaces verts de l'EcoQuartier
- Le Parcours vert : une balade de liaison reliant la rue des Mésanges, le gymnase et le groupe scolaire avec le Parc Durba.



La trame urbaine envisagée par l'OAP est maillée par des espaces publics paysagés intégrant une trame de voies douces reliant la totalité du quartier et créant des liaisons vers les quartiers environnants.



	Piste cyclable existante
	Piste cyclable à créer
	Liaison piétonne à créer
	Promenades piétonnes
	Dessertes piétonnes
	Mail piétonnier central

La composition urbaine du site repose sur le principe des franges transversales en réponse à l'importance du Parc Agro-culturel et la liaison avec les quartiers environnants.

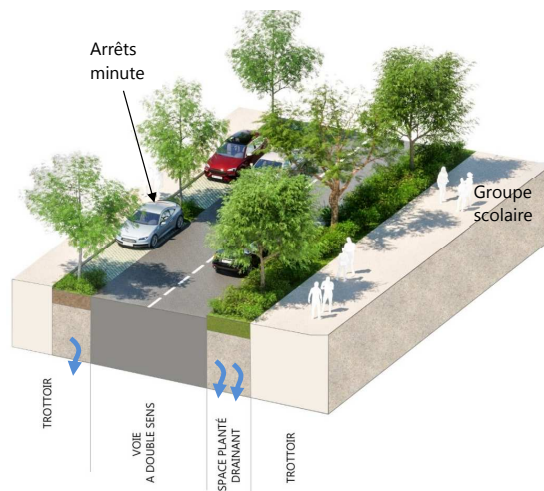
Les franges répondent à une hiérarchisation et fonctionnalité distinctive dont :

- Le Mail ombragé central : une promenade centrale tissant les espaces verts de l'EcoQuartier
- Le Parcours vert : une balade de liaison reliant la rue des Mésanges, le gymnase et le groupe scolaire avec le Parc Durba.
- Le Parkway : un espace planté longeant la voie principale de desserte permettant la filtration des eaux et éviter les îlots de chaleur le long des abords bâtis.

L'organisation de la voirie est guidée par la création d'une voie centrale à double sens de 16/18m de large, avec une bande carrossable de 6m.

Un vrai Parkway reliant la rue des Mésanges et le Parc Durba et qui permet le bouclage vers la Rue des Roitelets. La création de cette voie reliera les aménagements prévus en amont que sont les rond points sur la rue des Mésanges et la rue des Roitelets.

Profil en perspective du ParkWAY

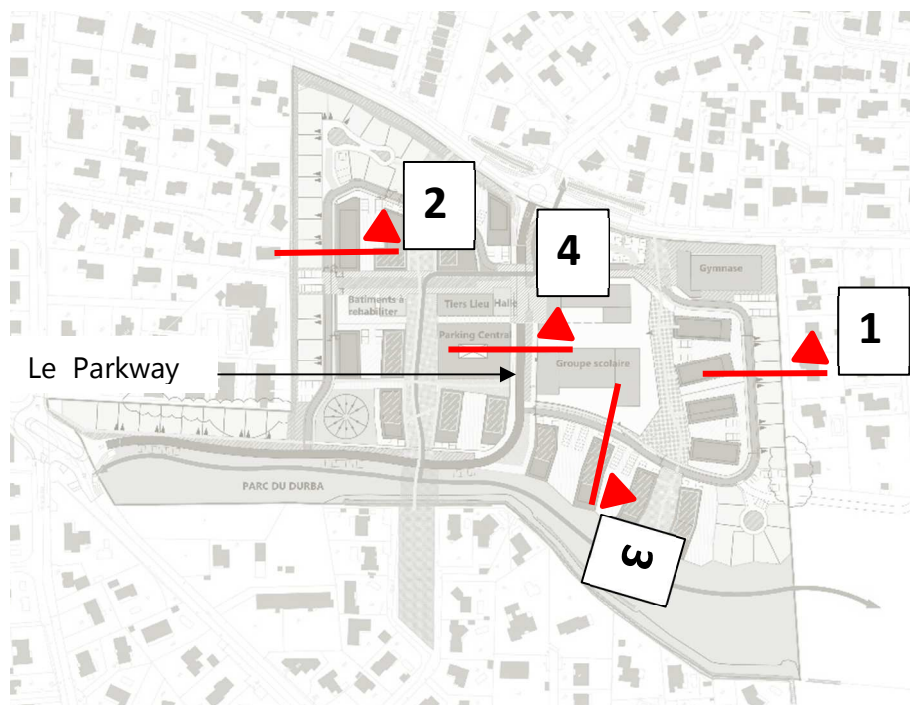


Un parterre vert (espace planté drainant) accompagne son parcours le long de la façade du groupe scolaire intégrant des plantations d'arbres et arbustes. Cet espace ainsi conçu permettra la gestion des eaux pluviales tout en sécurisant le parvis du groupe scolaire.

Des arbres à grand gabarit seront plantés pour offrir un espace ombragé tout le long de son parcours.

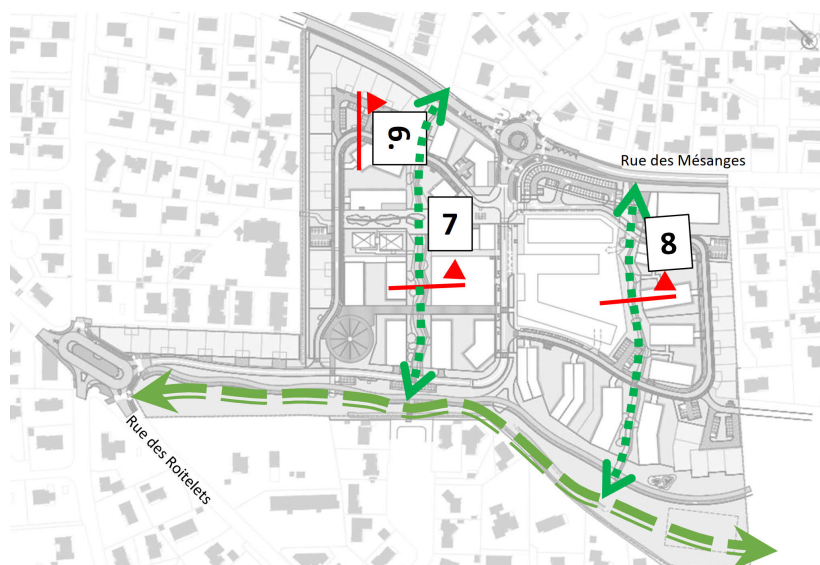
Les voies de desserte en bouclage, (profils N°1, 2 et 3) proposent un gabarit de chaussée carrossable de 4m en éloignant les piétons des espaces par des espaces verts le longeant.

Ces voies permettront la desserte des logements ou l'accès des visiteurs se déplaçant vers les poches de parking qui seront clairement indiquées.

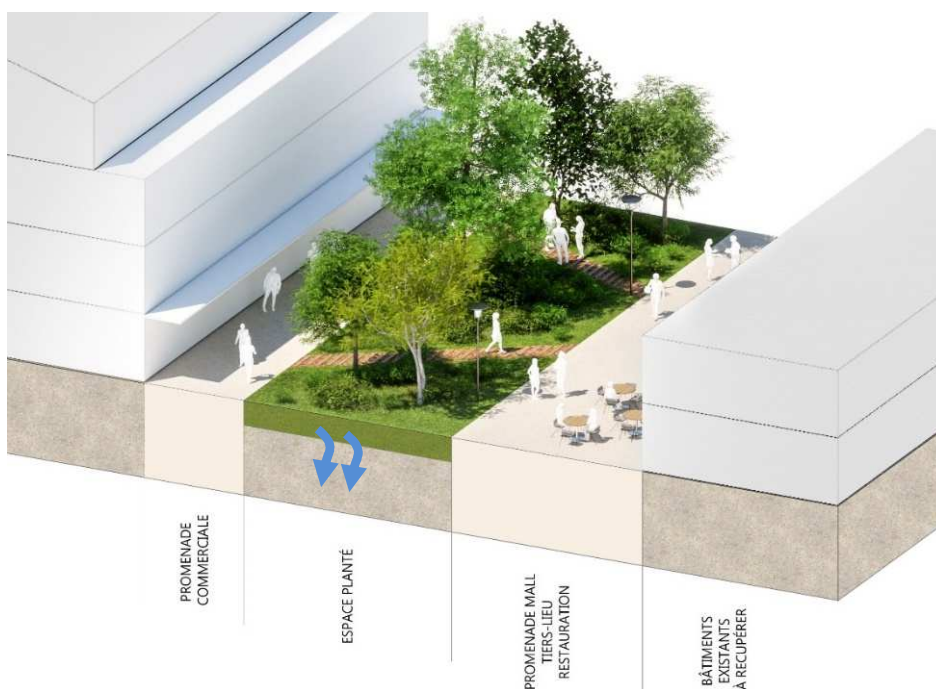


➤ Les espaces publics

Les espaces publics sont organisés autour de 3 espaces structurants



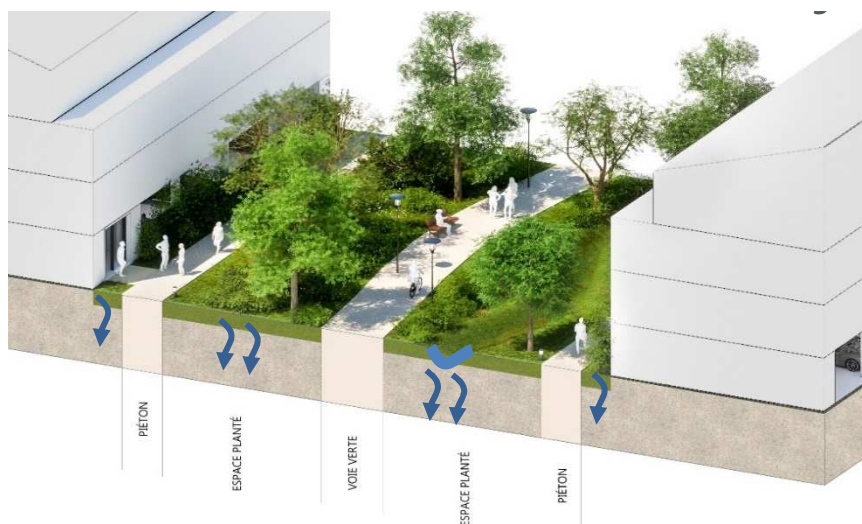
- Le Mail central (profil N°6) :



Il s'agit de l'espace commercial et de rencontre par excellence du quartier. Un espace central boisé, entouré par le socle des constructions dédié aux commerces de proximité, la restauration et le marché hebdomadaire.

En vitrine de cet espace, la Halle existante qui sera réhabilitée et intégrée à l'architecture encadrant cet espace d'échanges. Quelques bâtiments existants, restant localisés sur ce mail, pourraient être réhabilités (en attente des études de résistance structurelle) pour les intégrer au cœur de vie offrant des nouvelles activités à établir (gymnase, etc.)

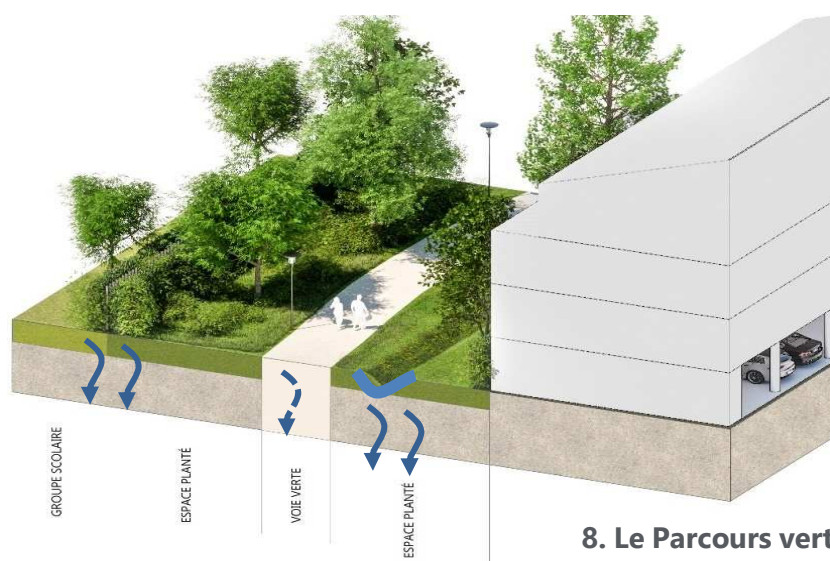
- **Le Mail ombragé (profil N°7) :**



La stratégie de composition urbaine laisse une grande place à la nature qui entre dans le quartier à travers cette venelle verte. Situé en plein cœur du quartier, le mail intègre les parcours doux (vélo et piétonnier).

Il sera le support de plantation d'arbres à haute et moyenne hauteur, et des strates de végétation moyenne et basse, permettant de garder des températures adaptées en empêchant la création d'îlots de chaleur.

- **Le Parcours vert (profil N°8)**



8. Le Parcours vert

Cet espace est un deuxième espace public associé à la trame verte et bleue. Il intègre une promenade piétonne longeant le groupement scolaire permettant le déplacement sécurisé des élèves en balade vers le Parc Durba. Cet espace permettra aussi la sensibilisation des enfants qui seront en contact direct avec la nature : des hôtels à insectes ou autres aménagements pourront être intégrés à ce sujet.

- Le choix des plantations sera réalisé dans le cadre du permis d'aménager ou des permis de construire (un Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et des fiches de lot indiqueront ces informations entre autres) et sera soumis à l'avis des services techniques de la Commune. Les essences locales seront préconisées et une liste des essences proscrites sera aussi communiquée.
- Des aménagements en termes de voiries et accès seront envisagés pour faciliter la desserte et qualifier les voies : création de 2 carrefours permettant l'accès depuis la Rue des Mésanges et la rue des Roitelets.

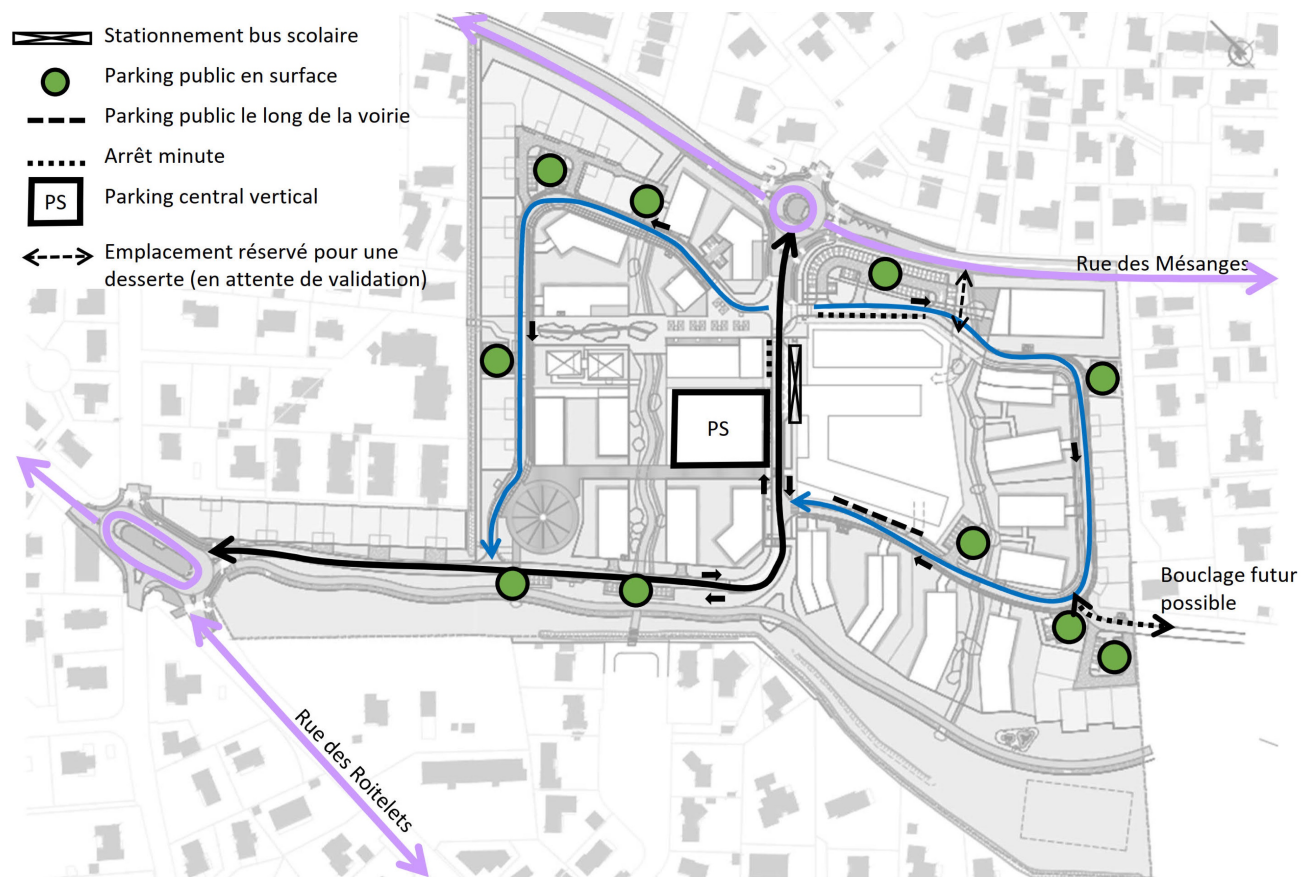
1.2.5. L'OAP ZAC de LA SABLA : Le stationnement

Foisonnement des stationnements

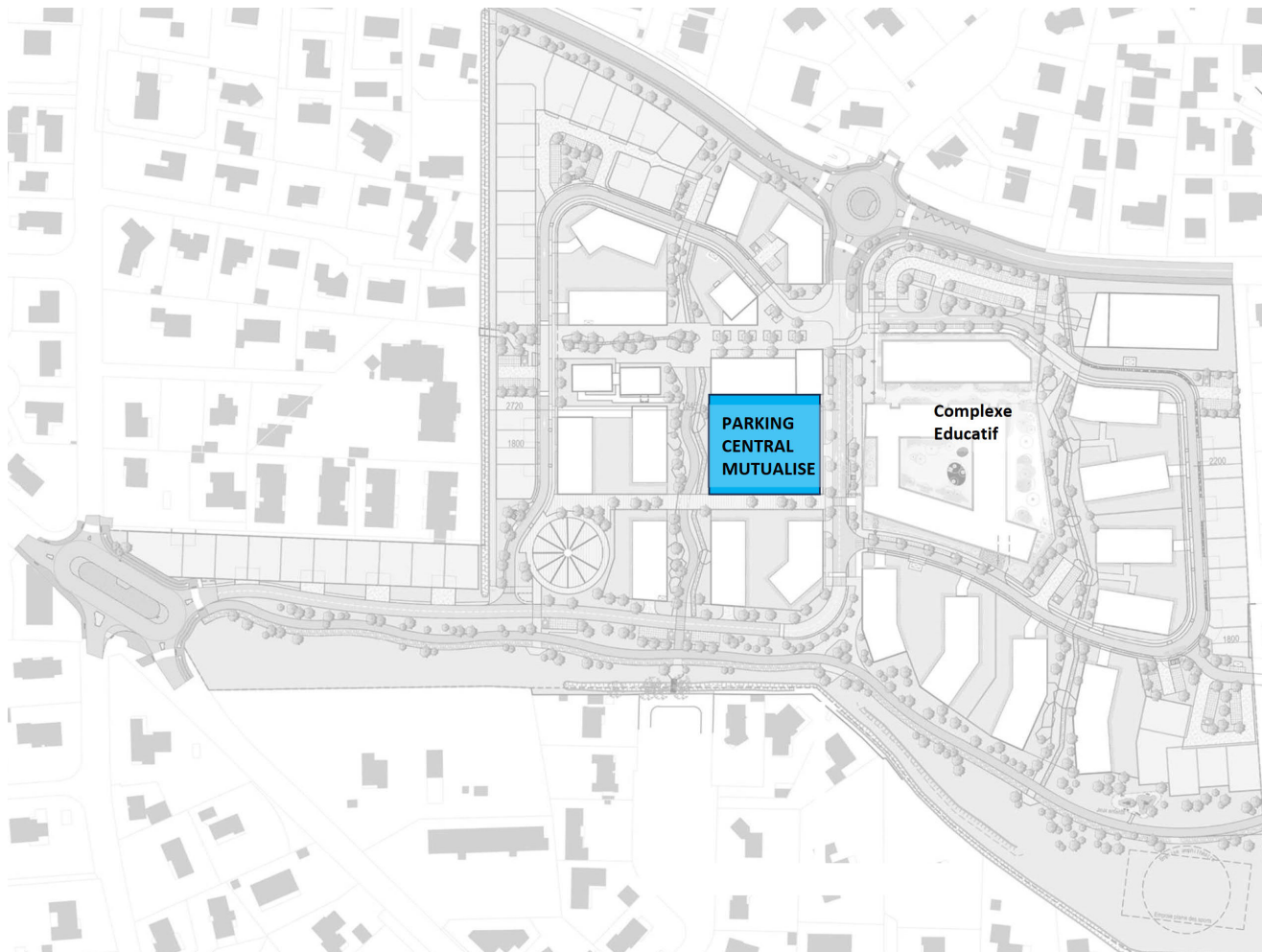
- Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salles de spectacle/ commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.
- Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements, des commerces ou des bureaux.
- Les normes de stationnement exigées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.
- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.
- Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

Mutualisation des stationnements

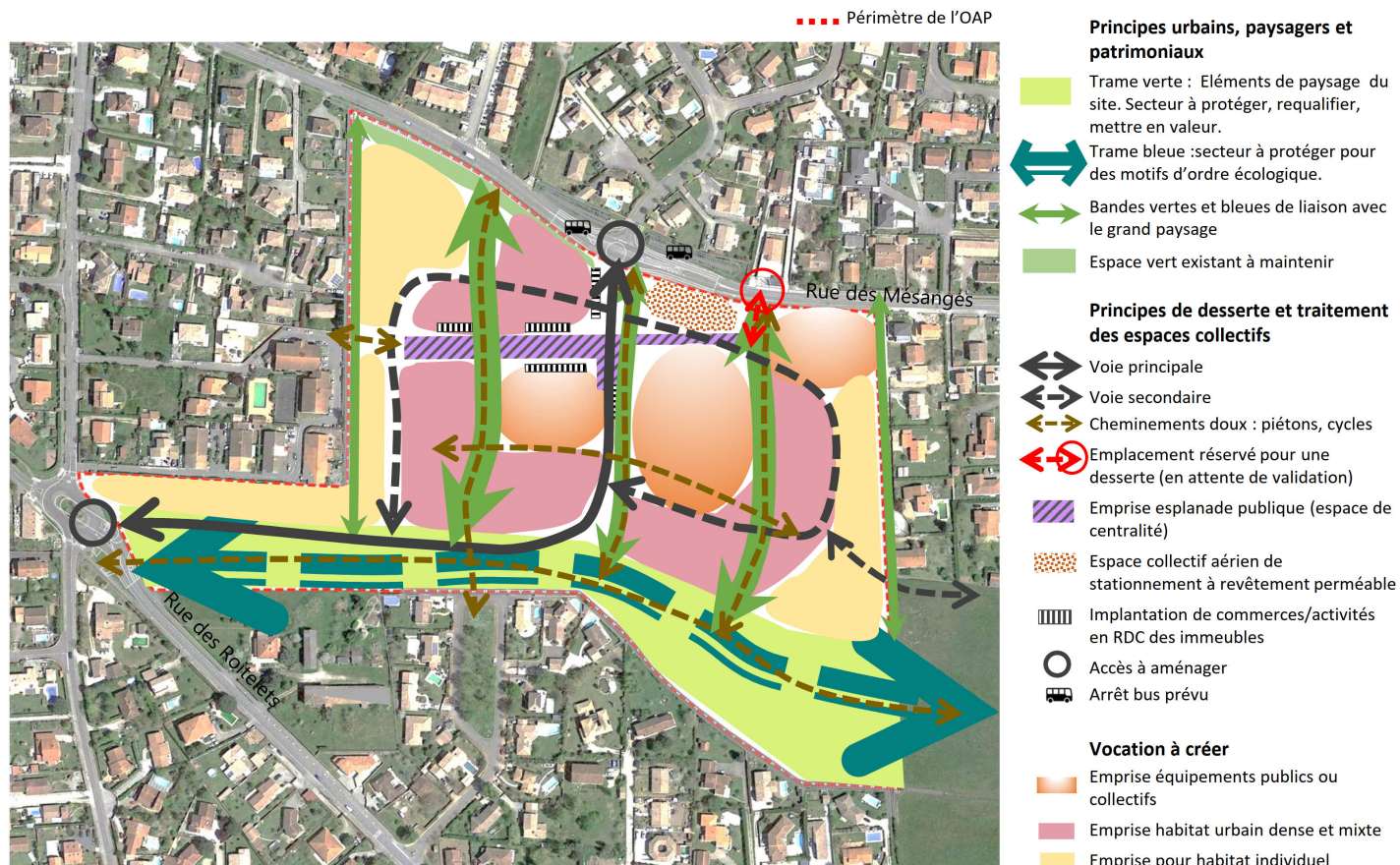
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC de La SABLA), la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée en un même lieu.
- Le stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés et des aires de livraison.
- A cet effet, un parking central aérien privé de 400 places environ sera réalisé dans le périmètre de la ZAC de La SABLA, en cœur de quartier.
- Il permettra la concentration des places de parking en vertical, pour répondre à la demande du nouvel EcoQuartier.
- Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes exigées en place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même par l'acquisition ou de la concession de places dans le parc privé de stationnement en cours de réalisation et situé dans le périmètre de la ZAC de La SABLA.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



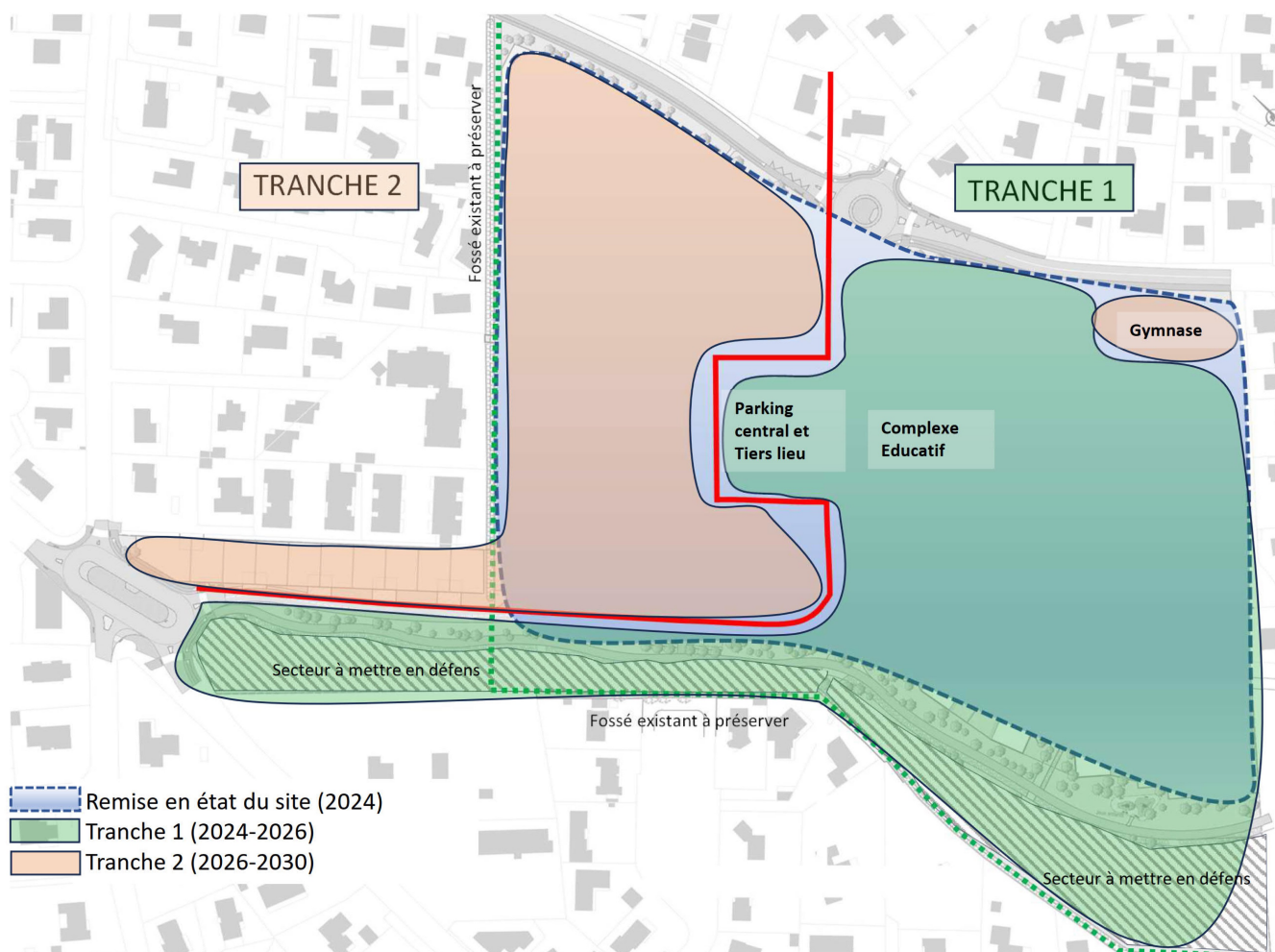
Localisation du parking aérien central mutualisé



1.2.6. L'OAP ZAC de LA SABLA : SCHEMA



1.2.7. L'OAP ZAC de LA SABLA : Phasage



1.3. Le rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation, pièce non opposable du Plan Local d'Urbanisme, sert de base à la définition des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il permet également l'évaluation des incidences des orientations urbanistiques du PLU sur l'environnement.

Le rapport de présentation ne fait pas mention du projet de la ZAC de LA SABLA.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

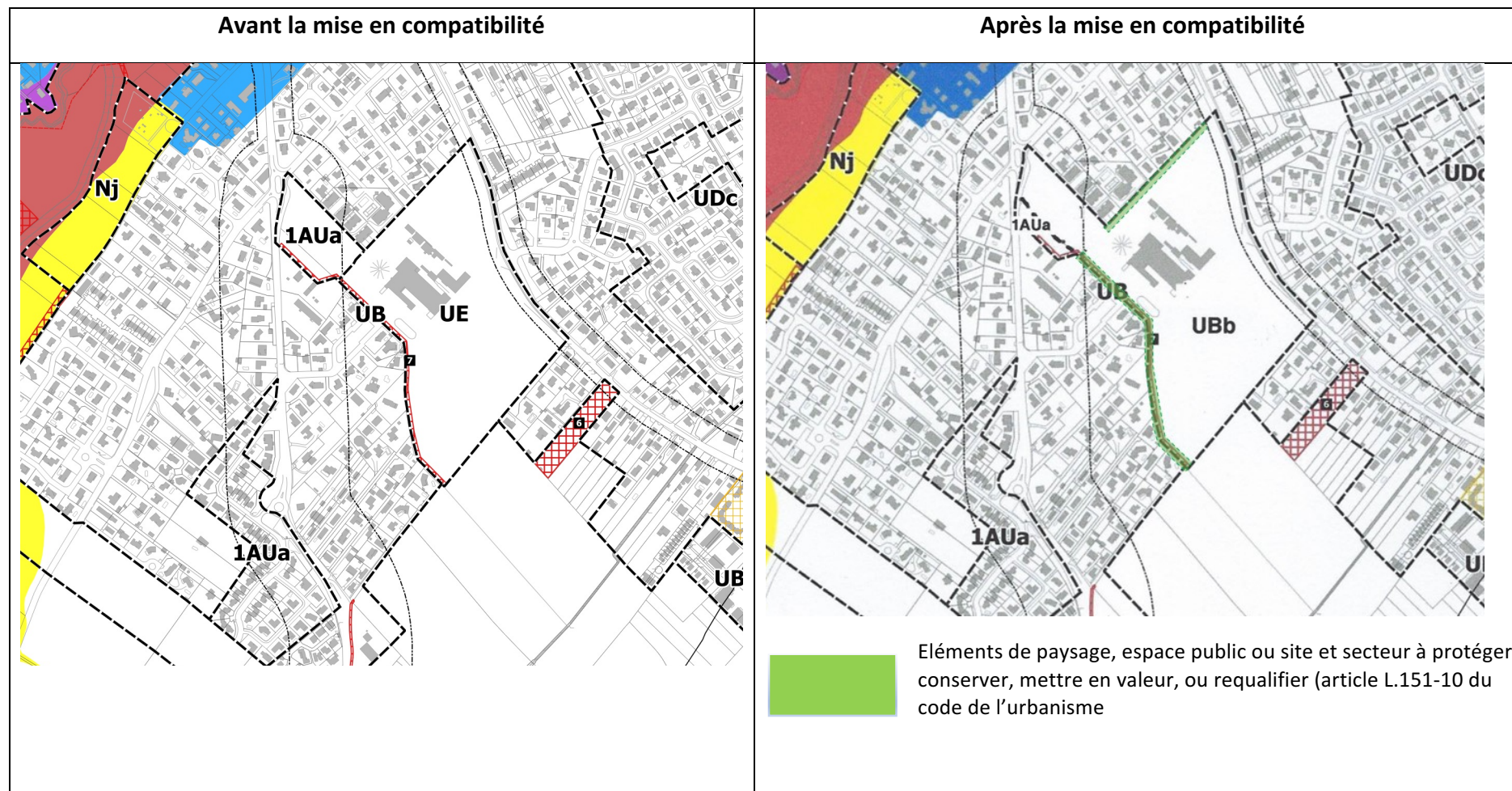
Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Le second volet comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

Modifications apportées au bilan des surfaces des zones :

ZONES	SURFACE AU PLU (HA)	SURFACES APRÈS EVOLUTION (HA)
UA	48	48
UB	483,5	483,5
UBb	0	10,68
UC	35	35
UD	98	98
UE	104	94,38
1AU	49	47,94
1AUe	56	56
1AUf	55	55
2AU	86	86
3AU	64	64
A	1046,5	1046,5
N	530	530
Total	2655	2655

1.4. Le document graphique de zonage

Le plan de zonage est modifié pour intégrer les zones UE et 1AUa concernées par le projet dans la zone UBb correspondant à la totalité de l'emprise de la ZAC.



1.5. Les évolutions du règlement du PLU

4.5.1. Dispositions générales (zones U)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 12 zones et 42 secteurs :

2 - LES ZONES URBAINES

- La zone UA et les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd et UAe
- La zone UB et les secteurs UBa, **UBb**, UBc, UBd, UBe et UBg
- La zone UC et les secteurs UCa, UCb, UCd et UCe
- La zone UD et les secteurs UDa, UDb, UDe et UDe
- La zone UE et les secteurs UEa, UEb, et UEc

Repérés au plan graphique par leurs indices respectifs.

4.5.2. Le règlement du PLU

Caractère de la zone

ZONE UB (Secteurs UBa, **UBb**, UBc, UBd, UBe, UBg)

La zone UB recouvre l'essentiel de l'agglomération existante. Elle est à dominante pavillonnaire. Elle est pour une faible partie soumise aux crues du Touch et du Merdagnon. Dans sa partie Est, elle est également soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal.

- Le secteur UB qui recouvre la plus grande partie de la zone est aussi la moins dense.
- Le secteur UBa recouvre des sites d'urbanisation récente d'une densité plus importante.
- **Le secteur UBb recouvre le périmètre de la ZAC de La Sabla**
- Le secteur UBc recouvre différents sites bâtis en tout ou partie, parfois limités à une seule unité foncière pouvant être de petite dimension.
- Le secteur UBd correspond à la future aire d'accueil des gens du voyage ; il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.
- Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.
- Aux Bastards, dans le secteur UBg, et eu égard à la forte occupation du sol, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé sans création de logement nouveau.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Zone UB et secteurs UBa, **UBb**, UBc et Ube :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
 - 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
 - 1.3. Les carrières.
 - 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - 1.5. Les terrains de camping ou de caravaning.
 - 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
 - 1.7. Les défrichements des arbres isolés et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 2 - Secteur UBd : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.
- 3 - Secteur UBg : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.
- 4 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du **PLU** sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

5 - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
- nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- nouvel immeuble de grande hauteur,
- nouvelle installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements, recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État, **à l'exception du secteur UBb pour lequel il est exigé un minimum de 25% de logements locatifs conventionnés.**

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

2 – L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

3 - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.

4 - Les constructions et installations autres que celles interdites à l'article UB 1, sont autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

5 - Dans le secteur UBd :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations liées et nécessaires à leur fonctionnement,
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

6 - Dans le secteur UBg :

L'aménagement des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent ni création de logement, ni augmentation du volume des eaux usées rejetées.

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

8 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal, repérée au document graphique selon la légende, en sus des conditions énoncées ci-dessus : toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

9 - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes

Article 3 : Accès et voirie

1- Accès

1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civiles, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

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

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.

2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.

2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.4. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse :

- * à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,

- * à un traitement original de l'espace.

- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs

Article 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2 - Assainissement

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

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage, ...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

2.2. Dans les secteurs UBc et UBd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une

expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires, ...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD 924,
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632,
- 15 mètres de l'axe de la RD 82,
- 15 mètres de l'axe de la RD 24,
- 25 mètres de l'axe de la RD 50, dans le secteur UBc uniquement,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

- pour le secteur UBb les règles d'implantations seront appréciées par rapport aux limites de l'opération d'ensemble (ZAC de La Sabla) et non au lot ou à la parcelle. Les constructions pourront être implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait d'alignement des voies et emprises publiques.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

2.1. Pour les aménagements et agrandissements d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, de constructions existantes à la date
- qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Dans le cas de nouvelles opérations, de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, par rapport aux voies internes, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
- elles soient mentionnées et justifiées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.3. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :

a) Sur la limite d'emprise, à condition que :

- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
- la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
- la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
- la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
- le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.

b) À 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.4. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété à usage privé.

2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924 (emplacement réservé n° 1)
- RD 42
- chemin de Bouchetis
- chemin de la Justice
- avenue de Lingfield
- rue de Quéfès
- RD 632
- RD 50
- RD 82b
- rue des Chênes
- bd des Capelles-
- rue des Fauvettes-
- rue Del Guindoillé
- RD 24
- RD 82
- chemin des Moineaux
- chemin du Nebout
- chemin de Frayssinet
- avenue des Martinets-
- rue de Gascogne

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires, ...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat) du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

En zone UBb, toute nouvelle construction devra respecter :

- pour le logement individuel, implantation sur 1 ou 2 limites séparatives ou en retrait de 3m minimum,
- pour le logement collectif a minima 4m des limites séparatives.

2 - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour le secteur UBa, où il n'est pas fixé de longueur limite de construction d'annexes sur limite séparative.
- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur l'acrotère.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

4 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

En UB :

- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende : 0,20
- Hors zone inondable : 0,40

En UBa : 0,45.

En UBb : pour l'habitat individuel : 0,4%

Non réglementé pour les autres constructions.

En UBc : 0,25.

En UBd : non réglementé.

En UBe : 0,40.

En UBg : non réglementé.

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

Article 10 : hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- Zone UB, secteurs UBa, UBc, UBd, UBg : 6,5 mètres,
- Dans le secteur UBe : 9 mètres.
- Dans le secteur UBB :

. 6,5 mètres pour l'habitat individuel

. 17 mètres pour l'habitat collectif

Ce secteur fait l'objet d'une OAP, pour laquelle l'organisation spatiale des densités des constructions sera adaptée aux quartiers pavillonnaires environnants par des gabarits en hauteur décroissante depuis l'espace de centralité vers les abords.

3 - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf. annexe §) : Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf. annexe §) :

2.1. Dispositions générales :

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, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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 perspectives monumentales.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35 %. En secteur UBB, d'autres morphologies de toitures en pente, d'autres inclinaisons et matériaux pourront être admis.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant.

Dans le secteur UBB, les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
- Pour les équipements collectifs.
- Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.
- Pour les toitures en secteur UBd, (secteur réservé à l'accueil d'aire des gens de voyage).
- Pour les vérandas.
- En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
- Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état, ...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. À l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée

à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics lorsque des conditions particulières l'exigent. Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors ZPPAUP (cf annexe n° 5.8)

- RD 632
- RD 24 (route de Pibrac, rue des Écoles)
- RD 82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- RD 50 (route des Vitarelles)
- rue de la Gravette
- rue des Mésanges
- rue des Roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1.3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP (cf. annexes n° 5.8).

c2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs seront enduits.

c3) Dans le secteur UBb, les murs bahuts ne pourront excéder 0,60 mètre au niveau du trottoir.

Les clôtures seront en maille rigide ou grille métallique et systématiquement doublées de part et d'autre d'une bande plantée de type haie vive en cas de séparation de propriétés privées. En limite du domaine public, la bande plantée n'est exigée que dans la parcelle privée.

d) Locaux et installations techniques

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

Article 12 stationnement

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

A l'exception de la zone UBb, Il est exigé :

1 - Habitations :

a) 3 places de stationnement par logement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, l'une des places exigées sera obligatoirement annexée à la voirie.

b) Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

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

4 - Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Établissements à usage d'activités : 1 emplacement par poste de travail.

Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destinée à son accueil.

6 - Équipements hospitaliers : 1 emplacement pour deux lits.

7 - Autres équipements pour toute la zone UB : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues pour toute la zone UB :

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

10. En zone UBb :

10-1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnements doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Il est exigé :

10-1.1. Habitations :

- Individuel : 2 places de stationnement
- Collectif secteur libre : 1,5 place par logement
- résidence sociale seniors : 0,5 place par logement
- Collectif locatif intermédiaire ou financé avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement (article L.151-35 du Code de l'urbanisme).

10-1.2. Bureaux : 1 place par 25m² surface de plancher.

10-1.3. Commerces et services : 1 place par 25 m² de surface de plancher.

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

10-1.4. Autres équipements : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

10-1.5. Équipements collectifs – groupement scolaire et gymnase

Le stationnement sera mutualisé :

- En surface, réservé,
- En surface, mutualisé,
- Dans le parking aérien privé, mutualisé.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

1 - Espaces boisés classés :

Les arbres isolés et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UB et UBe : 0,25,

- En UBa : 0,20,

- En UBb : 50% d'espaces verts ou non imperméabilisés dont 25% minimum en pleine terre devra être atteint a minima pour l'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC de la SABLA)

- En UBc : 0,35,

- En UBg : non réglementé.

En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égaux à 50 m² par logement accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Plantation le long des voies :

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

4 - Plantation des aires de stationnements :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.