



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS

2- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

RECONVERSION EN LOGEMENTS DE
L'ANCIENNE CLINIQUE D'ENCORE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Date Examen conjoint	Dates Enquête Publique		Date d'approbation
16 octobre 2023	Du 22 novembre 2023	Au 22 décembre 2023	14 mars 2023

Table des matières

1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
1-1 OBJET DE LA PROCEDURE.....	3
1-2 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE	5
1-2-1 LE ZONAGE	5
1-2-2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE	6
1-3 LES DISPOSITIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL.....	9
1.3.1 TABLEAU COMPARATIF DE LA ZONE UE ET DE LA ZONE UB	9
1.3.2 LE REGLEMENT DE LA ZONE UB APRES LA MISE EN COMPATIBILITE	25
2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX	36
2.1 JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE	36
2.2 JUSTIFICATION DES REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR UBd	37



1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

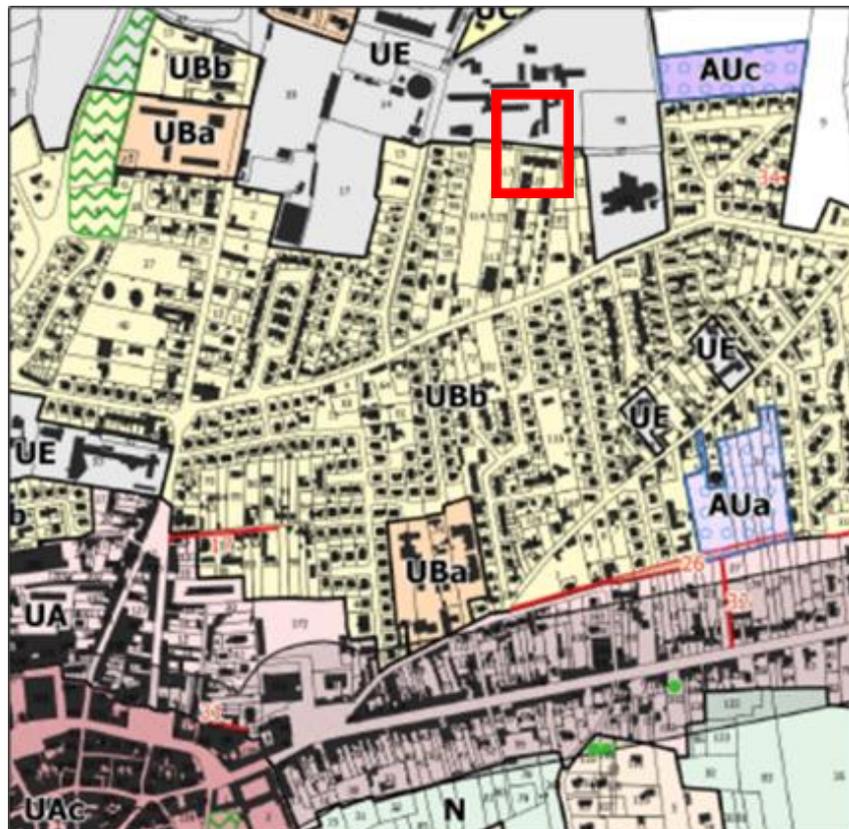
1-1 OBJET DE LA PROCEDURE

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Le projet de reconversion de la clinique d'Encore en vue de la réalisation d'une opération de 86 logements intergénérationnels et de locaux d'activité et de services à la personne, nécessite l'adaptation préalable des règles du PLU en vigueur, afin de pouvoir être mis en œuvre.

En effet, le terrain est classé en zone UE au sein de laquelle les règles d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de ce projet. Il est expressément mentionné que « ce secteur (UE), est dédié aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales ».





Extrait PLU Saint-Gaudens

Ainsi, la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (DP MEC) du PLU de Saint-Gaudens permettra de créer un secteur spécifique avec un classement adéquat des terrains dans le PLU. Le règlement graphique et écrit et le rapport de présentation, feront en conséquence l'objet de modifications détaillées dans le présent document.

Le projet étant compatible avec l'axe 3 du PADD du PLU approuvé (comme démontré dans le dossier 1 intitulé « Note de présentation »), le PADD du PLU n'est pas modifié.

1-2 LES DISPOSITIONS DU ZONAGE

1-2-1 LE ZONAGE

Le PLU approuvé de Saint-Gaudens est composé de 4 types de zones (U, AU, A, N), elles-mêmes différenciées en secteurs comme précisé dans le tableau ci-dessous extrait du règlement écrit du PLU (page 8).

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa,... Equipements : UE,... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl,...

Chaque zone contient des dispositions réglementaires réparties en 9 articles.

La procédure de DP MEC N°2 reprend pour les dispositions réglementaires le même cadre et dispositif rédactionnel.

Les zones urbaines du PLU approuvé sont établies de la façon suivante :

Nom des zones	Vocation
UA	Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux
Uac	La zone UA comprend un secteur « UAc » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.
UB	La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, le centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).
	Le secteur « UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importantes et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.
	Le secteur « UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.
	Le secteur « UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

Nom des zones	Vocation
UC	La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat

Nom des zones	Vocation
UE	Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs,...).
UL	La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède.
UX	Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située à la périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée.
Uxa	Le secteur UXa englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

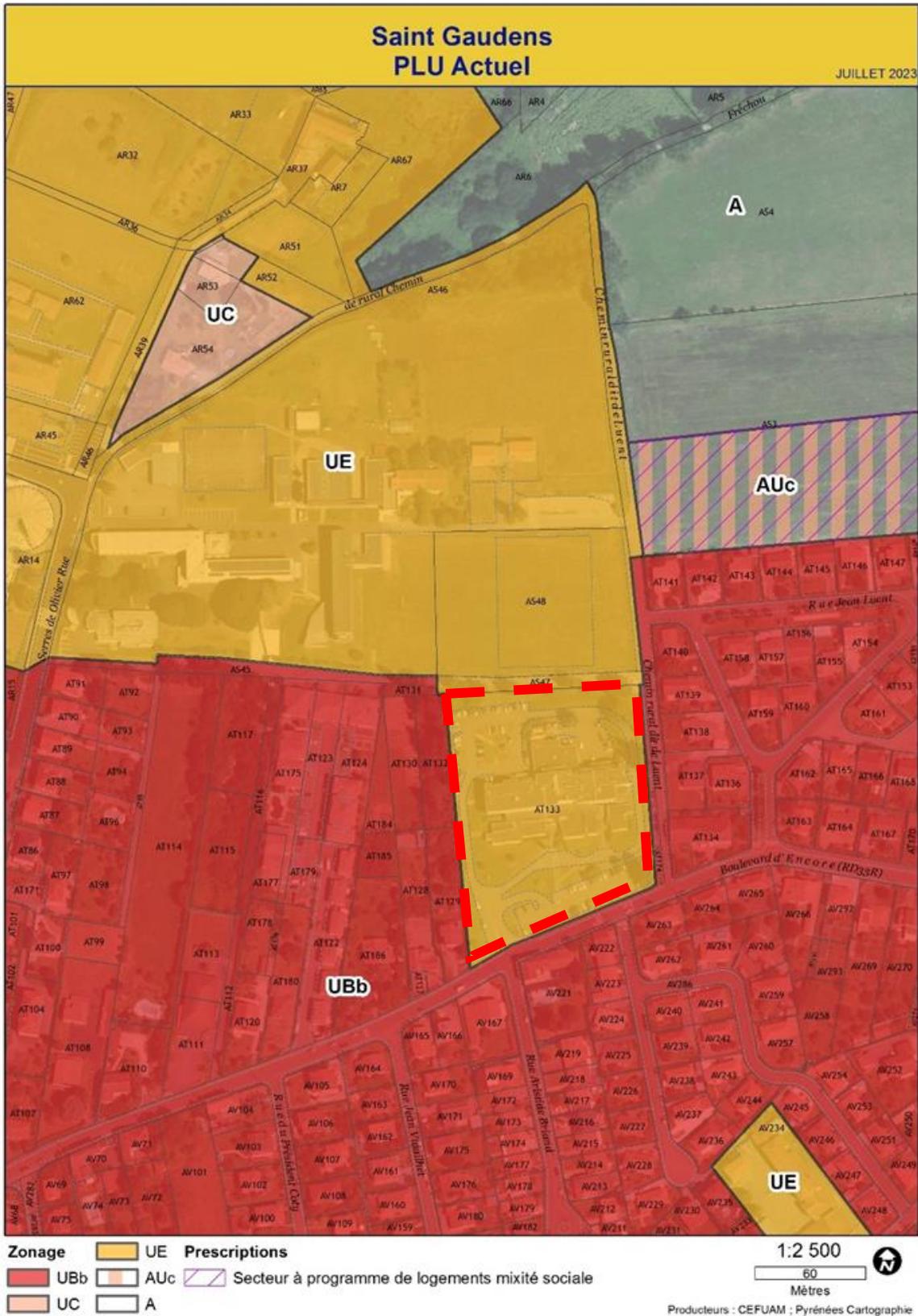
1-2-2 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU ZONAGE

La zone UB est définie comme une zone d'habitat plus ou moins dense. C'est une zone de densité moyenne correspondant aux extensions urbaines.

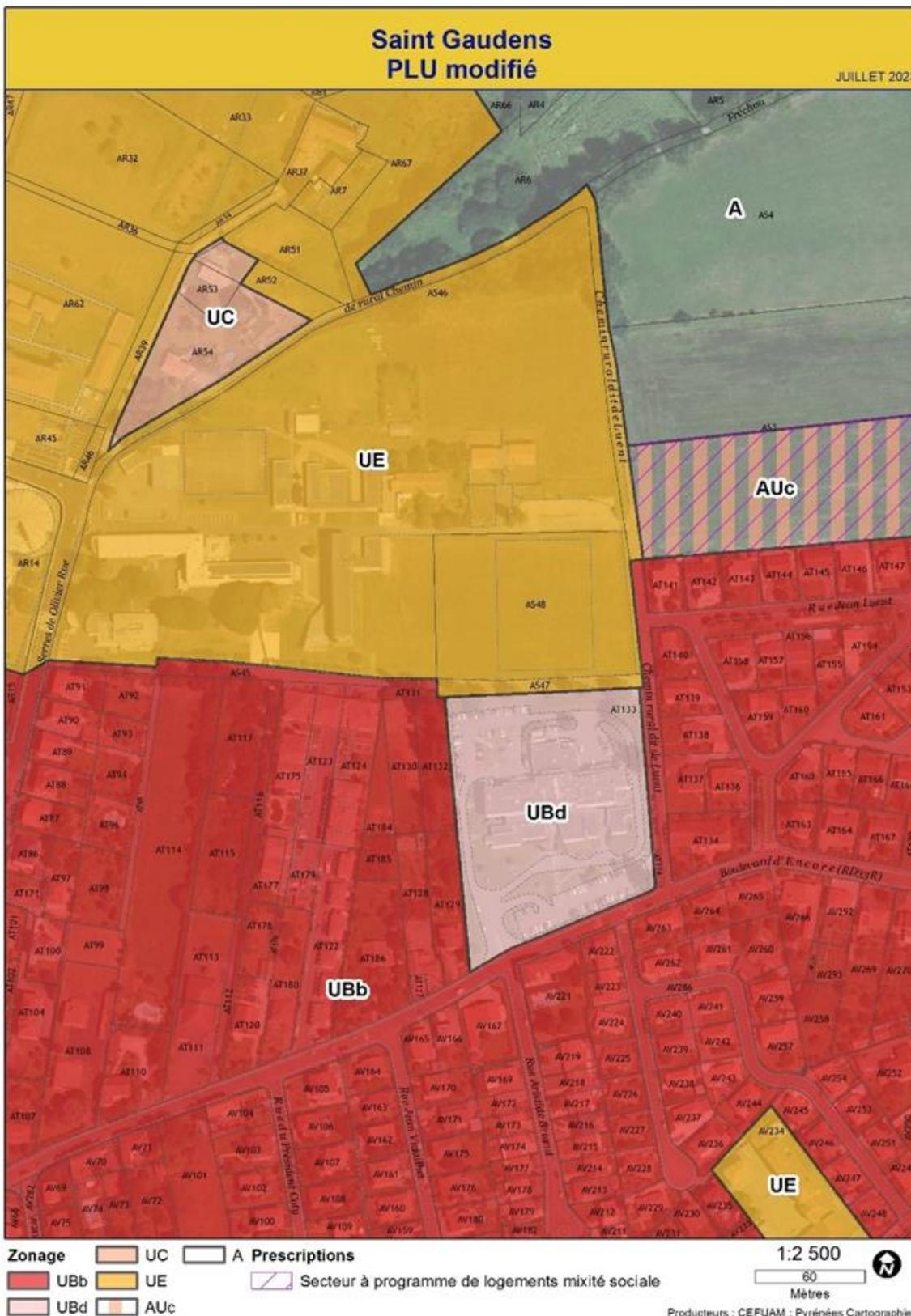
La présente procédure crée un secteur indicé nouveau pour la zone UB, à savoir UBd.

Le changement apporté au zonage correspond donc au nouveau découpage de la zone UB pour y intégrer la parcelle concernée par le projet de reconversion de la clinique pour une opération d'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.

LA PARCELLE DANS LE PLU APPROUVE



L'AFFECTATION DU ZONAGE UBd APRES LA MISE EN COMPATIBILITE



1-3 LES DISPOSITIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL

1.3.1 TABLEAU COMPARATIF DE LA ZONE UE ET DE LA ZONE UB

ARTICLES	ZONE UE ACTUELLE	SECTEUR UBD CREE POUR LE PROJET
Vocation de la zone	Zone dédiée aux commerces et activités de services, constructions à usage d'habitation liées aux activités de santé, sociales et médico-sociales.	<p>La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).</p> <p>La zone UB est divisée en trois secteurs :</p> <p>« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.</p> <p>« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.</p> <p>« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.</p> <p>« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.</p>

Art 1	<p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.</p> <p>3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.</p> <p>4- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.</p> <p>5- Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>7- Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</p> <p>9- Les dépôts de toute nature.</p> <p>10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.</p>	<p>1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.</p> <p>2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.</p> <p>3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières.</p> <p>4- Les terrains de campings.</p> <p>5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.</p> <p>6- Les Habitations Légères de Loisirs.</p> <p>7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.</p> <p>8- Les dépôts de toute nature.</p> <p>9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2</p> <p>2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2</p> <p>2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.</p>
Art 2	<p>Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :</p> <p>1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.</p> <p>2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1.</p>	<p>Dans les seuls secteurs UBa et UBb :</p> <p>1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum (au total par opération).</p> <p>2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.</p> <p>Dans le seul secteur UBc :</p> <p>1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.</p>

	<p>3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.</p> <p>4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.</p> <p>5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.</p> <p>6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrage techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.</p> <p>7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.</p> <p>Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :</p> <p>Dans les zones d'aléa fort : Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions</p>	<p>Dans le secteur UBd : Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m² de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m² de surface de vente.</p>
--	--	---

	<p>devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.</p>	
Art 3	Non règlementé.	1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.
Art 4	<p>A- Emprise au sol des constructions Non règlementé.</p> <p>B- Hauteur des constructions Non règlementé.</p> <p>C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.</p> <p>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Toute construction devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales; - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur 	<p>A- Emprise au sol des constructions</p> <p>En secteur UBa : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>Dans les secteurs UBb et UBd : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>En secteur UBc : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>B- Hauteur des constructions</p> <p>En secteur UBa : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En secteur UBb : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.</p>

	<p>sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.</p> <p>E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.</p>	<p>En secteur UBc :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p>En secteur UBd : La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édifices techniques. La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édifices techniques. Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablère, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après. Définition des éléments techniques : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faitage. Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.</p> <p>C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En secteur UBa et UBb :</p> <p>L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.</p>
--	---	--

		<p>En secteur UBc :</p> <p>Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.</p> <p>En secteur UBd : Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m. Pour les locaux vélo, l'implantation de ces locaux est non règlementée.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.</p> <p>Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.</p> <p>Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans les secteurs UBa et UBb :</p> <p>Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.</p> <p>En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>Toute construction devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
--	--	--

		<p>Dans le secteur UBd : Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres</p> <p>Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.</p> <p>E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.</p>
Art 5	<p>1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.</p> <p>2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne</p>	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.</p> <p>2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.</p> <p>3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou</p>

	<p>économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.</p> <p>3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.</p> <p>4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.</p> <p>5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle, -La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités. <p>7) Les toitures et les ouvertures</p>	<p>modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.</p> <p>4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.</p> <p>5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou e chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.</p> <p>6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle, -La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités. <p>7) Les toitures et les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. -Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. <p>En secteur UBa, UBb, UBc, d'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.</p> <p>En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.</p>
--	---	--

	<p>-La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.</p> <p>-Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.</p> <p>8) Clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.</p> <p>Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.</p> <p>Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.</p>	<p>Les façades</p> <p>La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.</p> <p>Les clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.</p> <p>Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.</p> <p>Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures donnant sur l'espace public seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> -D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. -D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante. <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive. -En mur ou en pierre (non surmontés de grilles). -En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.
--	---	---

Art 6	<p>1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.</p> <p>2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.</p> <p>3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier.</p> <p>4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.</p> <p>5) Les espaces libres :</p> <p>-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</p> <p>-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.</p> <p>-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.</p>	<p>1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.</p> <p>2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.</p> <p>3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.</p> <p>4) Les espaces libres :</p> <p>-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</p> <p>-Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.</p> <p>-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.</p> <p>-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.</p> <p>Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.</p> <p>Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.</p>
-------	---	---

<p>Art 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>2) Etablissement de santé ou d'action sociale : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits. Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Pour les locaux d'habitation hors UBd</p> <p>Dans le secteur UBa :</p> <p>1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.</p> <p>2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.</p> <p>3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.</p> <p>Dans les secteurs UBb et UBc :</p> <p>1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <p>Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :</p> <p>1- Il est par ailleurs exigé :</p> <p>-Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>-Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures</p>
--------------	---	---

		<p>ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage. -Une place visiteur pour 5 logements.</p> <p>Pour les commerces, hors secteur UBd Il est exigé une place pour 150 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.</p> <p>Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone hors UBd Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes. Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.</p> <p>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier en secteurs UBa, UBb, UBc : Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.</p> <p>Sans objet pour UBd.</p> <p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors UBd: Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.</p> <p>Pour le secteur UBd : 1) Pour les locaux d'habitation</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé : -0,3 places par logement de type T1 et T2. -1 place par logement de type T3, T4, T5. -1 place visiteur par tranche de 20 logements.</p> <p>Il est par ailleurs demandé en secteur UBd : -Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension</p>
--	--	---

		<p>devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.</p> <p>2) Pour les commerces, artisanat, activités de services, bureaux : Il est exigé une place pour 50 m² de surface de plancher.</p>
<p>Art 8</p>	<p>1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</p> <p>2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.</p>	<p>1) Accès : Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</p> <p>2) Voirie : La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à</p>

	<p>Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.</p> <p>Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).</p> <p>Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.</p> <p>3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).</p> <p>Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.</p> <p>3) Accessibilité : La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>
Art 9	<p>A- Eau potable Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.</p>	<p>A- Eau potable Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable. Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis</p>

	<p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>B- Assainissement Eaux Usées domestiques Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.</p> <p>Eaux usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.</p> <p>Eaux Pluviales Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau</p>	<p>du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>B- Assainissement Eaux Usées domestiques Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.</p> <p>Eaux Usées non domestiques Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.</p> <p>Eaux pluviales Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).</p> <p>C- Electricité La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être</p>
--	---	---

	<p>collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.</p> <p>Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).</p> <p>C- Electricité</p> <p>La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.</p> <p>D- Télécommunication</p> <p>Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).</p>	<p>réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.</p> <p>D- Télécommunication</p> <p>Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).</p>
--	--	---

1.3.2 LE REGLEMENT DE LA ZONE UB APRES LA MISE EN COMPATIBILITE

Les dispositions du secteur UBd sont surlignées en jaune pour une meilleure lisibilité.

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en trois secteurs :

« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.

« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.

« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.

- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, **UBd** :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les seuls secteurs UBa et UBb :

- 1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.

Dans le seul secteur UBc :

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Dans le secteur UBd :

Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m² de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m² de surface de vente.

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

B- Emprise au sol des constructions

En secteur UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Dans les secteurs UBb et UBd :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UBc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

En secteur UBd :

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édicules techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édicules techniques.

Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablère, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.

Définition des éléments techniques : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...

C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa et UBb :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la

construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBd :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.

Pour les locaux vélo, l'implantation de ces locaux est non règlementée.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le secteur UBc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dans le secteur UBd :

Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone UB :

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

DISPOSITIONS GENERALES

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

-La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,

-La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures :

-La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

-Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation.

En secteur UBa, UBb, UBc, d'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.

Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

-D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

-D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

-En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.

-En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).

-En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

4) Les espaces libres :

-Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

-Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.

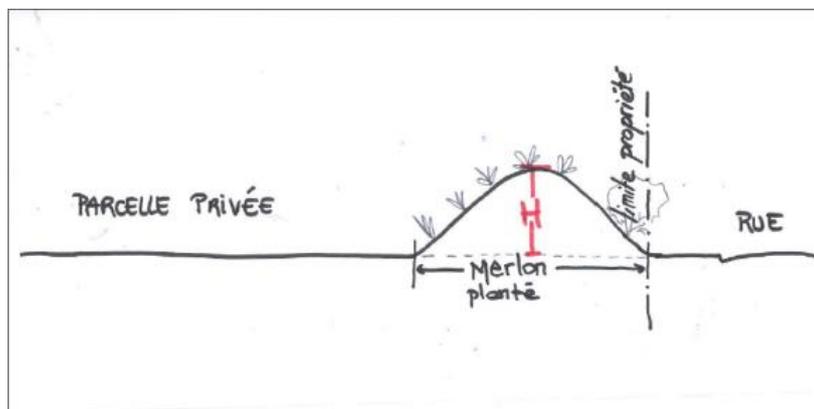
-Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.

-Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

-En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.

Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.



ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les locaux d'habitation hors UBd

Dans le secteur UBa :

1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Dans les secteurs UBb et UBc :

1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :

1- Il est par ailleurs exigé :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

-Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces, hors UBd

Il est exigé une place pour 150 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone hors UBd

Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes. Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Sans objet pour UBd.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors UBd :

En secteurs UBa, UBb, UBc , UBd :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Pour le secteur UBd :

1) Pour les locaux d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

-0,3 places par logement de type T1 et T2.

-1 place par logement de type T3, T4, T5.

-1 place visiteur par tranche de 20 logements.

Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

2) Pour les commerces, artisanat, activités de services, bureaux :

Il est exigé une place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B- Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX

2.1 JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE ZONAGE

Le projet concerne une opération de logements, de bureaux, services et de commerce, artisanat. Il est situé en zone à dominante pavillonnaire et limitrophe de la zone UBb.

-Au vu de la programmation envisagée et de la forme urbaine proposée, un nouveau secteur indicé de la zone UB est approprié puisque le caractère de la zone limitrophe UBb correspond à un habitat de type pavillonnaire.

La zone UB étant définie comme une « zone d'habitat plus ou moins dense », cette formulation permet d'envisager un nouveau secteur. (La zone UC correspondant aux écarts de la tâche urbaine, ne semble pas appropriée en raison de la faible densité telle que décrite dans le caractère de la zone).

-Par ailleurs, créer une nouvelle zone spécifique pour un habitat collectif ne semble pas correspondre à la conception de la nomenclature existante des zones du PLU.

Pour les raisons ci-avant évoquées le projet sera classé en zone UBd.

Le paragraphe intitulé « vocation de la zone » sera donc complété de la façon suivante :
« Un secteur UBd » limitrophe du secteur UBb, dédié à la reconversion du bâtiment de la clinique d'Encore destinée à l'habitat, bureaux, commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et incluant la sous destination artisanat et commerce de détail.



Photos du secteur-2023-CEFUAM

2.2 JUSTIFICATION DES REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR UBd

Article 1 :

Dans le secteur UBd : Les constructions à usage industriel et de commerce de gros sont interdites.

- Le secteur étant dédié à une opération de logements, bureaux, services et commerces de proximité, la destination industrielle et commerciale de type commerce de gros est interdite.

Article 2 :

Dans le secteur UBd :

Sont autorisés les bureaux et activités de services dans la limite de 380 m² de surface de plancher, ainsi que les constructions à usage de commerce et d'artisanat dans la limite de 100 m² de surface de vente.

- Le secteur est en effet destiné à recevoir notamment des activités de commerces dans le local construit devant le bâtiment existant. Les commerces de proximité nécessitent en effet une surface de vente telle que fixée, après comparaison des commerces de proximité implantés sur d'autres quartiers de la commune.

Article 3 :

Inchangé car la règle fixée convient au projet.

Article 4 :

Emprise au sol :

Le secteur UBd a été rajouté avec une emprise au sol maximale fixée à 50%.

- Compte tenu de l'emprise déjà existante du bâtiment cette valeur est en cohérence avec le projet.

Hauteur :

En secteur UBd :

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m à l'acrotère, hors édicules techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités de services et commerces ne pourra excéder 4 m, hors édicules techniques.

Le calcul de la hauteur est le suivant : différence d'altitude entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut du bâtiment (sablère, isolation) et hors éléments techniques définis ci-après.

Définition des éléments techniques : ils comprennent les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...

- La hauteur du bâtiment existant s'élève aujourd'hui à 9,81 m. C'est pour être en cohérence avec le volume existant qu'une règle spécifique a été fixée et des précisions apportées en termes de définition. La coupe ci-dessous vient préciser la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel. Par ailleurs, la toiture étant un toit-terrasse, la mention « égout du toit » figurant pour les autres secteurs de la zone UB, ne convient pas.



A titre d'information : coupe sur la façade Nord-bâtiment existant

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBd :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m.

Non règlementé pour les locaux vélo.

- Cette règle est fixée pour la création du bâtiment d'activités de services implanté à proximité du Chemin dit de Luent. Le retrait est de 3 m afin de réserver une emprise significative pour les espaces de jardins, et de maintenir la façade principale de la résidence la plus visible possible et non masquée par un autre bâtiment ; si ce dernier était implanté avec un retrait supérieur à 3 m, il pourrait empiéter sur la visibilité de la façade principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur UBd :

Les constructions seront implantées avec un retrait égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- Compte tenu des constructions existantes en limite séparative Ouest, le retrait de 3 m garantit l'absence de nuisance de bâtiment par rapport aux maisons voisines.

▪ Article 5 :

Toiture et ouverture

En secteur UBd, les matériaux des toitures terrasses ne sont pas règlementés.

- Compte tenu du toit-terrace du bâtiment existant, il semble utile de mentionner que les matériaux ne sont pas règlementés dans le cas où des supports techniques seraient nécessaires.

Article 6 :

Une disposition nouvelle est intégrée : l'implantation d'un merlon.

Dans le secteur UBd uniquement : un merlon sera planté en bordure de la parcelle sur la partie donnant sur le boulevard d'Encore, sa hauteur maximale sera de 1,50 m hors végétation, mesurée au niveau du terrain naturel. Le merlon sera constitué de végétaux d'essences locales et adaptés au climat local.

Il sera implanté au droit des futurs jardins familiaux.

- L'objectif est de créer un espace végétal assurant la limite entre espace public et espace privatif tout en garantissant un cadre paysager qualitatif. Cette mesure paysagère est en bonne cohérence avec les jardins familiaux qui existeront à proximité.

Article 7 :

Stationnement :

Pour le secteur UBd :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

-0,3 places par logement de type T1 et T2.

-1 place par logement de type T3, T4, T5.

-1 place visiteur par tranche de 20 logements.

Il est par ailleurs demandé en secteur UBd :

-Un local deux roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

-Une aire de présentation pour les ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

- La répartition des places de stationnement est réalisée selon la typologie du logement et non selon la surface des logements. Pour les T1 et T2, vu les publics concernés (jeunes ménages, étudiants), le ratio reste volontairement faible.

Article 8 :

Inchangé.

Les dispositions contenues dans la zone UB sont en cohérence avec les dispositions du projet.

▪ Article 9 :

Inchangé.

Les dispositions contenues dans la zone UB sont en cohérence avec les dispositions du projet.



Maîtrise d'ouvrage de la DP MEC N°2 du PLU de Saint-Gaudens