

Zone 1UE

Caractère de la Zone

Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil des activités industrielles, artisanales, d'entrepôt et de bureaux.

Elle recouvre une superficie de 291 hectares et englobe les territoires suivants :

- Le Site d'En Jacca-Marots qui abrite des activités à dominante industrielle.
- Le Site autour de la rocade arc-en-ciel qui regroupe des activités artisanales d'entrepôt et de bureau
- Le Site Malesang-Gramont au Nord-Est de la Commune.

Le Secteur 1UEa (3,8 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales et de services. Ce secteur correspond aux zones artisanales de Catchère.

Le Secteur 1UEb (5,3 hectares) au Sud-Ouest de la commune est destiné à accueillir des constructions destinées à l'hôtellerie.

Le secteur 1UEc (3,7 hectares) est destiné à recevoir des activités artisanales, des commerces et des établissements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur 1UEd (1,4 hectares) le long du futur Boulevard de l'Europe est destiné à accueillir des bureaux et se distingue notamment par des bâtiments de hauteur plus importante

Le secteur 1UEz (23.64 hectares) correspond aux zones d'aménagement commerciales.

Le Règlement de la Zone a comme objectifs :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune,
- de permettre le développement qualitatif du secteur d'activités,
- de limiter les nuisances liées à certaines activités et de permettre la requalification de certains espaces,
- de garantir la bonne insertion des activités dans leur environnement, notamment en limite de quartiers d'habitation.

ARTICLE 1UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – La création d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs, d'un village de vacances.
- 2 – Dans la zone 1UE et le secteur 1UEb, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
 - de l'amélioration et de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1.
 - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous condition à l'article 1UE2.
- 3 – Dans le secteur 1UEa : toutes autres constructions que celles destinées à l'artisanat.
- 4 – Dans le secteur 1UEb : toutes autres constructions que celles destinées à l'hébergement hôtelier.
- 5 – Dans le secteur 1UEc, toute autre construction que celles destinée au commerce, à l'artisanat aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6 – Sauf en secteur 1UEz, les constructions destinées aux commerces de détail (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² sont interdites (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).
- 7 - Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :
 - Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
 - Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 1UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 – Les constructions destinées à l'habitat ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- 2 – En limite de zone d'habitat, les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux bureaux doivent présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.
- 3 – En secteur 1UEz, sont autorisées les constructions destinées aux commerces de détails (cf. liste dans les dispositions générales) dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la SP est supérieure à 500 m²).
- 4 – L'implantation des constructions en limite des cours d'eau est autorisée, sous condition de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol autorisées sur l'ensemble du territoire communal sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques naturels Sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et inséré en annexe du présent PLU

ARTICLE 1UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements.

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces 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.

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, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- 1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 3 mètres.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Le nombre d'accès sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.
- 1.6. Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RN 124, la rocade Arc-en-ciel et leurs échangeurs, les routes départementales.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou de 4 logements.

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies publiques (ou susceptible d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
 - Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.
 - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante de la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.
 Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
 Les cheminements piétons devront être éclairés.

ARTICLE 1UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au PLU.

2 - Eau potable

- 2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

- 3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.4. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à :

- un coefficient d'imperméabilité de 20% de l'unité foncière dans la zone 1
- 10litres/seconde/hectare dans la zone 2

Les zones 1 et 2 étant identifiées sur la carte du zonage d'assainissement pluvial en annexe du présent PLU.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Déchets urbains

5.1. Stockage :

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE 1UE 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

CET ARTICLE EST SANS OBJET.

ARTICLE 1UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 50 mètres par rapport à l'axe de la rocade arc-en-ciel,
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 124, avec un minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie
 - 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD.82, 82e ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie,
 - 8 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie,
 - 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou futures ou de la limite de l'emplacement réservé pour voirie en secteur 1UE a, 1UEc
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée Toulouse-Auch. Toutefois, les bâtiments d'exploitation liés à l'activité de la S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition.

A l'intérieur de la marge de recul, peuvent être admis les éléments architecturaux d'accompagnement tels que : emmarchements, jardinières, poutres, avec une saillie maximum de 1 mètre par rapport à la construction.

- 2 - Les piscines de plein air et bassins de stockage doivent être à au moins 1,5 mètre (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse) des limites d'emprise publique ou d'emplacement réservé.
- 3 – Les bâtiments destinés à l'exploitation des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 1UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 – Tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Une implantation en limites séparatives pourra être admise, sous réserve de l'édification de murs coupe-feu.
- 2 – Pour les terrains situés en limite de secteurs voués à l'accueil d'habitat (zones UB, UC, UD) :
Tout point d'une construction, installation nouvelle ou extension doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 8 mètres.
- 3 – Dans le secteur 1UEa et 1UEc, tout point d'une construction nouvelle doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 4 – Sur les terrains desservis par la voie ferrée (embranchements ferroviaires de desserte de marchandises), l'implantation en limite séparative est autorisée.
- 5 – Les piscines et bassins de stockage doivent être implantés à une distance au moins égale à 1,5 mètre des limites séparatives (distance mesurée à partir de l'axe vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE 1UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 – Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
Pour deux constructions non contiguës et aveugles, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.
- 2 – Les piscines de plein air ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

ARTICLE 1UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation (exemple : citernes, monte-charges, ...), sans que leur emprise ne puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau naturel du sol avant travaux.

A compter de la hauteur autorisée, peuvent s'ajouter dans une limite de 3,50 mètres, les ouvrages techniques tels que souches de cheminées, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

- 1 – La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 17 mètres.
Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des installations particulières dont la nature exige des dispositifs de grande hauteur tels que : silos, tour de réfrigération, etc..., sous réserve du respect des servitudes aéronautiques et radioélectriques.
- 2 – Dans le secteur 1UEd, la hauteur maximale des constructions nouvelles destinées au bureau ne peut excéder 28 mètres.
- 3 – En secteur 1UEa et 1UEc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
- 4 – En secteur 1UEb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE 1UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, ...),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

2 – Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 – Clôtures

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 2 mètres et seront constituées de grilles ou de claires voies. D'autres types de clôtures pourront être admis pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet, et notamment selon sa localisation le long de voies structurantes.

ARTICLE 1UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Conditions générales

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. De plus, quand le niveau de trafic de la voie, la configuration géométrique de cette voie aux abords de l'accès et l'importance des flux entrants/sortants le nécessitera, l'aire de croisement des entrants/sortants sera impérativement organisée en domaine privé.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraisons et de services pour toutes les fonctions, sauf celle de l'habitation.

Pour tous types de constructions, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et susceptibles de répondre à toutes les pathologies pourra être exigé.

2 – Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Habitat :

- Pour les constructions de moins de 200 m² : 1 place pour la tranche des premiers 60 m² de SP et au-delà, une place par tranche de 100 m² de SP
- Pour les constructions de 200 m² et plus : une place par tranche de 40 m² de SP

2.2. Bureaux / artisanat

Est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher.

Dans le secteur 1UEd, au moins 40% des places de stationnement devront être en sous-sol.

2.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par commerce.

2.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2.5. Entrepôts

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher avec au minimum une place par poste de travail sur engagement du pétitionnaire.

2.6. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

L'existence de parcs publics de stationnement à proximité immédiate pourra dispenser de tout ou partie des obligations correspondantes.

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

4 – Pour toute construction nouvelle et toute modification d'une construction existante, un espace pour le stationnement des deux roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 2% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m² d'un seul tenant.

ARTICLE 1UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Définition :

Espaces libres : *Les espaces libres sont les espaces communs non construits, hors de toutes les circulations motorisées, des stationnements et des prospects.*

Espaces de pleine terre : *Les espaces de pleine terre sont des espaces de terre meuble engazonné et/ou planté. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables. Ils ne comportent pas, les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, ...etc*

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2 – Les aires de stationnement non couvertes

Les surfaces à usage de stationnement doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

3 – Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives.

4 – Espaces libres et espaces de pleine terre à créer

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Un périmètre de pleine terre 1,5 mètre / 1,5 mètre autour des arbres doit être respecté afin de garantir leur pérennité et leur développement.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces de pleine terre.

Les espaces inconstructibles situés en limite de secteur d'habitat seront traités avec des caractéristiques paysagères nécessaires à la bonne insertion du projet dans le site (alignement d'arbres, haies végétales, talutages plantés...).

La surface des espaces de pleine terre doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Ils seront plantés de, au moins, 1 arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre et seront localisés préférentiellement le long de l'espace public.

ARTICLE 1UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 – Hors ZAC : SANS OBJET

2 – Dans les ZAC

La Surface de Plancher maximale autorisée sur l'unité foncière est affectée par l'aménageur et définie par le Cahier des Charges de cession de Terrains.

La SP globale affectée au secteur 1UE est de :

Dans la ZAC du Perget :

- Secteur 1UEa : 17 000 m²
- Secteur 1UEb : 3 500 m²