

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO)

Mise en Compatibilité du PLU par arrêté du 04/01/2016

4 – Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit

VILLE DE LESPINASSE

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Z O N E U A

La zone UA correspond à des parties de l'agglomération où les constructions sont plus élevées et la densité plus forte. C'est une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux commerces et services.
C'est la hauteur des constructions autorisées qui différencie les secteurs UAa (12m) et UAb (9m).

Dispositions générales

- Au document graphique sont repérés, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RD 820 et de la RD 63, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA14 du règlement

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;

2 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

7 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

6 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE :

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

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

- Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L-1331-10 du Code de la Santé Publique.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Les réseaux et branchements seront réalisés de préférence selon des techniques discrètes d'aménagement.
- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement.

2 - Dans le secteur UAa, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la RD 63 ;

3 - Dans le secteur UAb, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de la limite d'emprise de la RD 63 et de la RD 820 au plus égale à 20 mètres;

4 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants en recul de l'alignement pourront être admis sans tenir compte des dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :
Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

6 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions devront être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des limites séparatives postérieures d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

4 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants implantés à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Secteur UAa :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

3 - Secteur UAb :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux :
- constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.
- aux aménagements et restaurations de bâtiments existants excédant les hauteurs énoncées aux paragraphes 2 et 3.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPE GENERAL

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

« Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,…).

2 - TOITURES :

A l'exclusion des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou similaire et leur pente comprise entre 30 et 35 %.
Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.
Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants.
- Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

4 - CLOTURES :

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre maximum.
- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre maximum.

5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation,
Pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination, il est exigé :

1 - Habitations :
- 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

2 - Commerces :
Une place pour 20 m² de surface de plancher.
Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Équipement hôtelier et de restauration :
Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux, services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

5 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer
- le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
- le stationnement des deux roues

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

7 - Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E U B

La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitation récente, essentiellement pavillonnaire, accueillant également des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux. Elle est desservie par le réseau d'assainissement.

Elle comprend :
- Un secteur UBa correspondant à des extensions anciennes du village ancien et pour lesquelles les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies.
- Un secteur UBb dont l'urbanisation a été réalisée majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble.
- Un secteur UBc, moins dense en raison de l'arrivée plus tardive du réseau d'assainissement collectif et où existent des parcelles non bâties.
- Un secteur UBd situé en entrée de ville, le long de la RD 820, et ayant fait l'objet d'une opération récente.
- Un secteur UBf dans lequel les constructions, à usage de services et bureaux, pourront atteindre 9 m de hauteur et être implantées 4m de la limite d'emprise de la RD63.

Dispositions générales

- Au document graphique sont repérés, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RN 20 et des RD 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
+ au bord du canal, un moulin, élément bâti remarquable du paysage urbain qui est soumis par le présent P.L.U. aux dispositions de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB14 du règlement
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole;

2 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières ;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

7 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

8 - Dans le secteur UBf, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1 à 7 ci-dessus, les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

6 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Tout accès nouveau sur la RD 63 et la RD 820 est interdit.
- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

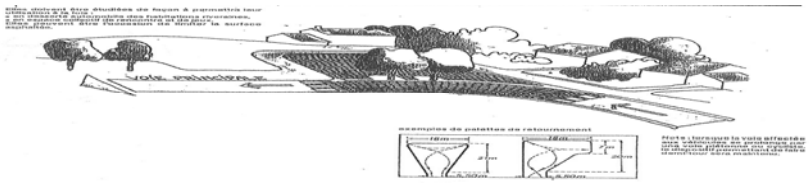
2 - VOIRIE :

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

2.1. Les voies en impasse :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, (notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, …) puissent tourner.
- Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à :
    - 4 m de largeur pour les voies desservant 3 logements au plus,
    - 6 m de largeur pour les voies desservant 3 à 6 logements,
    - 8 m de largeur pour les voies desservant plus de 6 logements.

Schéma de principe



2.2. Autres voies :
Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 10 mètres, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Les demandes d'autorisation de déversement d'effluents non domestiques dans le réseau de collecte sont instruites conformément aux dispositions de l'article L-1331-10 du Code de la Santé Publique.

Pour le seul secteur UBb, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'une construction nouvelle rejetant des eaux usées ou de changement d'affectation d'une construction existante avec changement de la nature des eaux rejetées, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain.
Les dispositifs devront être conçus pour être ultérieurement raccordés au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- Secteurs UBa, UBb, UBc et UBe :
  - de l'axe de la RD 63 au moins égale à 15 mètres ;
  - de l'axe de la RD 63g au moins égale à :
    - 25 m pour les constructions à usage d'activités ;
    - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.
- Secteur UBd :
  - de l'axe de la RD 820 au moins égal à 75 m.
  - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.
- Secteur UBf :
  - de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul :
- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf pour les voies suivantes :
  - la RN 20, les routes départementales
  - la rue des lacs, le chemin de Beldou, le chemin de la Beauté, le chemin du parc,

  en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus,
- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

3 - L'implantation en limite des voies et emprises publiques est autorisée pour les équipements et bâtiments publics (y compris extensions).

4 - <u>En bordure du Canal latéral à la Garonne</u>, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale ;
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

6 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :
- soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot.

2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière en secteurs UBb, UBc et UBd.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- soit la hauteur du bâtiment existant
- soit 6,50 mètres.
- soit 9 m dans le secteur UBf.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL :

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

« Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,…).

2 - TOITURES :

A - A l'exclusion des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes et leur pente comprise entre 30 et 35 %.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.

B - Les dispositions du paragraphe A ci-dessus ne s'appliquent pas dans le secteur UBf.

C - Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

.

3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti.
- Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

4 - CLOTURES :

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre.
- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre maximum.
- Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation
Pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination, il est exigé :

1 - Habitations :
- 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher.

Dans les lotissements, il sera prévu une place de stationnement par lot réalisé dans les espaces communs.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

2 - Commerces
Une place pour 40 m² de surface de plancher.

Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux, services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

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

6 - En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

7 - Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

8 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues.

9 - Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitations, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération, dont les dimensions seront définies en accord avec les services municipaux.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

- Il sera planté sur chaque terrain à bâtir, un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

3 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'une superficie de 40 m² par lot et jamais inférieure à 500 m². Il sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles décrits ci-dessus.

4 – ESPACES LIBRES ET VERTS A CREER :

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E U C

La zone UC correspond à une zone d'habitat diffus partiellement bâtie, non desservie par un réseau d'assainissement collectif et dans laquelle existent notamment des constructions liées à l'activité maraîchère.
Le secteur UCa correspond à des fonds de parcelles situées à cheval sur les communes de Lespinasse et de Saint-Jory.
Le règlement autorise notamment l'aménagement et l'agrandissement des constructions agricoles existantes.

Dispositions générales

- Au document graphique sont repérées, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, infrastructure classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ;

2 - Les constructions nouvelles à usage agricole

3 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières ;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

7 - Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition quelles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

4 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

7 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

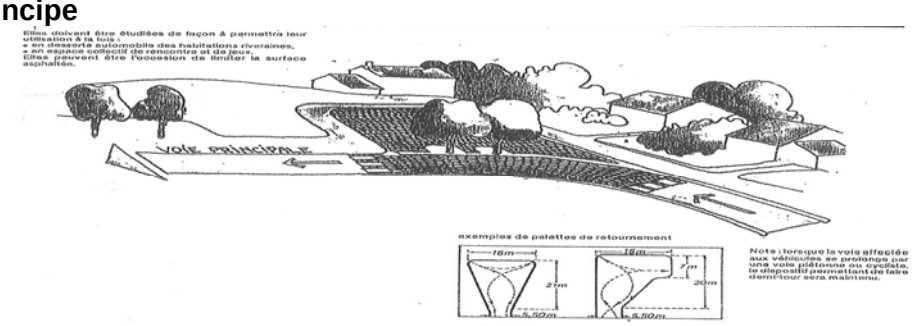
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

2 - VOIRIE :

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

2.1. Les voies en impasse :
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, (notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile,…) puissent tourner.
- Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à :
    - 4 m de largeur pour les voies desservant 3 logements au plus,
    - 6 m de largeur pour les voies desservant 3 à 6 logements,
    - 8 m de largeur pour les voies desservant plus de 6 logements.

Schéma de principe



2.2. Autres voies :
- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à 10 m ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé marge de recul :
- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf en bordure du chemin de Beldou où elles devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 4 mètres.
- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

3 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

5 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :
- soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot.

2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UC et secteur UCa.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres.

3 - Dans le secteur UCa, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL :

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

« Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,…).

2 - TOITURES :

À l'exception des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente comprise entre 30 et 35 %.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.

Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.
- Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux

4 - CLOTURES :

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,50 mètre.
- La hauteur totale des clôtures sur limite séparative ne pourra excéder 1,80 mètre maximum.
- Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Pour les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination, il est exigé :

1 - Habitations :
- 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher.

Dans les lotissements, il sera prévu une place de stationnement par lot réalisé dans les espaces communs.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

2 - Commerces
Une place pour 40 m² de surface de plancher.
Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux et services :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

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

6 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues

7 - Le nombre d'emplacements de stationnement exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

Il sera planté sur chaque terrain à bâtir, un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

3 – ESPACES LIBRES ET VERTS A CREER :

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E UF

Cette zone, largement bâtie, accueille principalement des constructions à usage d'activités.
Elle comprend :

- un secteur UFa correspondant à la majeure partie de la zone d'activité existante. Elle englobe l'ensemble du domaine public ferroviaire ;
- un secteur UFb, non bâti, situé en bordure du lac de la Pointe, dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 7 m ;
- un secteur UFc pour la partie constructible du Parc de la Pointe qui accueillera des activités de type tertiaire.

Dispositions générales

- Au document graphique sont repérées, selon la légende :

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RD 820 et des RD 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UF3 à UF14 du règlement.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Tous secteurs :
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2 ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les installations et travaux divers à l'exception :
  - des aires de stationnement ouvertes au public
  - des affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les carrières.
- Les constructions à usage d'activités rejetant des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement collectif.

2 - Secteur UFc :
- Les constructions à usage artisanal ;

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

2 - Dans le secteur UFb, les constructions autorisées à condition qu'elles n'excédent pas 60 m de long.

3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

5 - En UFa, n'est autorisée qu'une seule extension contiguë ou non (exemple : garage) des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement, limitée à 20% de la surface de plancher.

6 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre du L.123-2a du CU, ne sont autorisées que les constructions, installations et extensions nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20m² de surface plancher ou d'emprise au sol, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection (sans changement de destination).

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Tout accès nouveau sur la RD 820 est interdit.
- Dans le secteur UFa de la Pointe et dans le secteur UFb, tout accès nouveau sur le chemin du Parc est interdit.
- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

2 - VOIRIE :

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

2.1. Les voies en impasse :
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.
- Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 8 mètres.

2.2. Autres voies :
- 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux résiduaires industrielles :
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Les eaux de refroidissement doivent être rejetées dans le réseau pluvial.
Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

2.2. Eaux usées:
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.
- Pour tout projet de construction autre qu'un logement, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière.
- Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.3. Eaux pluviales :
- 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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.
  Dans les sites repérés selon la légende au document graphique d'ensemble, les opérations devront respecter les valeurs de débit maximum de rejet et de volume minimum de rétention énoncées au schéma d'assainissement pluvial annexé (pièce n° 5.1.3) au présent P.L.U.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :
- de l'axe de la voie ferrée Bordeaux - Sète la plus proche au moins égale à 15 m ;
- de l'axe de la RD 63 au moins égale à 15 mètres ;
- de l'axe de la déviation de la RD 63 et de la RD 820 au moins égale à :
  - 35 mètres pour l'habitation ;
  - 25 m pour les autres constructions ;
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale :
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

2 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder ;

2.1. Secteur UFa :

- pour les constructions à usage industriel, d'entrepôt : 10 m sous sablière, 12 mètres acrotères compris.
- pour les autres constructions : 6,5 mètres sous sablière.

2.2. Secteur UFb : 7 m sous sablière ;

2.3. Secteur UFc : 9 m sous sablière.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement, ainsi qu'aux éléments fonctionnels de bâtiments d'activités.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
« Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,…).

2 - Sauf dispositions réglementaires particulières, les locaux à usage d'habitation ou de bureau seront intégrés au bâtiment principal d'activités; ils devront s'harmoniser avec celui-ci.

3 - Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

3 - CLOTURES :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Au nord du lac de la Pointe, dans les secteurs UFa, UFb et UFc, les clôtures sur rue seront constituées par une grille à barreaudage vertical surmontant un mur bahut obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60.
- Les clôtures sur limites séparatives et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre obligatoirement enduit.
- Les coffrets techniques, boites aux lettres, etc… seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :
Deux places de stationnement par logement, sise sur la parcelle.

2 - Commerces :
Une place pour 20 m² de surface de plancher.
Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Bureaux, services :
Une place par 20 m² de surface de plancher.

4 - Equipements hôteliers et de restauration :
- une place par chambre et une place pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Etablissements artisanaux et industriels :
Une place de stationnement par poste de travail.

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

7 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés sur l'aire de stationnement.
- Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.
- Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations, stockages et déchets extérieurs.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Z O N E 1AU

La zone 1AU recouvre 1 secteur d'environ 2,073 hectares.
Elle correspond au secteur d'urbanisation future qui sera urbanisé à court terme. Il est situé entre le chemin de Beldou et le chemin des Monges.

Le schéma d'orientation d'aménagement n°1 détermine les grandes lignes d'urbanisation du secteur.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après réalisation des équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.

2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.

3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.

4 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation.

5 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.

6 - Les carrières et gravières.

7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les constructions et opérations ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone 1AU et compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au présent PLU.

2 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

L'accès de la zone 1AU devra être assuré par deux aménagements sécurisés sur le chemin des Monges et sur le chemin de Beldou.
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :
- Les voies à double sens doivent avoir :
. une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
. une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
. une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
. une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 mètres minimum en cas de stationnement latéral
- En cas d'impasse, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies cyclables et chemins piétonniers
L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers, etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
. Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

PRESCRIPTIONS GENERALES

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 schéma général de desserte par les réseaux.

1 - RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensembles, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

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

2.1. Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse.

2.2. Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse. 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 du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.
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/ou l'infiltration des eaux.
Au final, le rejet des eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas excéder un débit équivalent à 10 litres/secondes/ha.
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 du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - RESEAUX DIVERS :

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÈRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIE PRIVÉES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée soit en limite d'emprise publique soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'emprise de la voie.

2 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés, en limite ou à 80 cm minimum des emprises publiques et voies privées.

Dans les lotissements, ces règles s'appliquent lot par lot.

5 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :
- soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot.

2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les conditions définies à l'article 10. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone 1AU.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions, (hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), ne pourra pas dépasser 6,50 mètres.
La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 2,80 mètres, à compter du sol naturel.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - CONDITIONS GENERALES

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- 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, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine ou innovante bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - TOITURES

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés à condition de s'intégrer dans la toiture.
Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

2.1. Pour les constructions (autres qu'annexes à l'habitat) les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou romane, avec une pente comprise entre 30 %et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés, si l'architecture du bâtiment l'exige et si ces matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin ouvert, abri voiture) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - FAÇADES - COULEURS - MATERIAUX

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Sont expressément autorisées toutes les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques, ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Sont également expressément autorisés l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 - CLOTURES :

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,50 mètre avec deux types de clôtures autorisées :
- soit en grillage ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,40 mètre surmonté d'un grillage et peut-être doublé de haies ou plantations arbustives denses.

Ces dispositions ne concernent pas les piliers de portails.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés…
Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments publics.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 1,50 mètre avec deux types de clôtures autorisées :
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,40 mètre, surmonté d'un grillage et peut-être doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

5 - INSTALLATIONS DIVERSES

Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.
L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

1.1. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.2. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.3. Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et / ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitations
Il est exigé :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Cependant, pour les bâtiments existants réaménagés, pour des raisons liées à la situation de ces bâtiments, ainsi qu'aux dangers présentés par les accès, les exigences exprimées à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas.

De plus, dans les opérations d'ensemble, un minimum de 25 % des places de stationnement autorisées devra être réalisé dans les espaces collectifs.

Bureaux
Une place pour 40 m² de surface de plancher.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Services publics et d'intérêt collectif
Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

Commerces, Artisanat
Pour les commerces de moins de 500 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière et pour l'artisanat : au moins 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2 - Stationnement des deux-roues

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles par tout autre moyen que par un escalier et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions. Il sera prévu des réserves foncières pour compléter le stationnement des deux roues à moyen terme.

Habitations
Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extension comprise), un emplacement pour le stationnement des deux-roues doit être prévu à raison de 4 % de la surface hors œuvre nette projeté avec un minimum de 20 m².
Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

Bureaux
Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places*) par 100 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif
Le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Commerces et autres équipements
Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé par son doublement.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Espaces libres et verts à créer

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE 1AU 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Z O N E 2AU

La zone 2AU, d'urbanisation différée, est destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements collectifs, d'habitation, de commerces.
Les sites concernés sont fermés à l'urbanisation. Ils pourront être ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du plan local d'urbanisme. Les orientations d'aménagement (pièce 3) et les documents graphiques de secteurs (pièce 4.3) lorsqu'ils existent, définissent les modalités de l'urbanisation de ces secteurs.

Dispositions générales :

- Au document graphique sont repérées, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse et de la RN 20, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14 du règlement.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que :
- il n'y ait pas de changement de destination ;
- il n'y ait pas création de logement nouveau ;
- l'extension n'excède pas 60 m² de surface de plancher.

2 - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitations.

3 - Les piscines.

4 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

ARTICLES 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Dans le secteur 2AUb tout accès autre que ceux mentionnés aux orientations d'aménagement (pièce 3) et aux documents graphiques de secteurs (pièce 4.3) est interdit.

ARTICLES 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

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

2.2. Eaux pluviales :
- 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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.
  Dans les sites repérés selon la légende au document graphique d'ensemble, les opérations devront respecter les valeurs de débit maximum de rejet et de volume minimum de rétention énoncées au schéma d'assainissement pluvial annexé (pièce n° 5.1.3) au présent P.L.U.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la RN 20 au moins égale à 75 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En cas d'extension des constructions existantes, l'implantation doit être telle que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- soit la hauteur de la construction existante aménagée ;
- soit 6,50 mètres dans le secteur 2AUa, 2AUb et 2AUc.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec le paysage.
Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison de sa valeur économique et paysagère. Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole.

Dispositions générales :

- Au document graphique sont repérées, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, infrastructure classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toute la zone sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14 du règlement de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2 ;

2 - Les constructions à usage :
- d'hébergement hôtelier ;
- de stationnement ;
- d'équipement collectif ;
- de commerce et d'artisanat ;
- de bureaux et de services ;
- industriel ;
- d'entrepôts.

3 - Les caravanes isolées ;

4 - Les terrains de camping et de caravaning ;

5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;

6 - Les carrières ;

7 - Les dépôts et stockages de quelque nature que ce soit.

8 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les constructions, y compris à usage d'habitation, et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au siège d'exploitation.
Pour les constructions et installations existantes autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, l'adaptation et la réfection sont possibles.
Sont autorisés les extensions des constructions sous conditions :
- de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

2 - Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants et constituent un accessoire de l'exploitation agricole.

3 - Les installations classées à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

4 - Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.

5 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé au vu d'une expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 mètres.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant, ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :
- 8 mètres pour les constructions agricoles,
- 6 mètres pour les autres constructions.

3 - Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Z O N E N

La zone N correspond à la zone naturelle à préserver en raison de sa qualité environnementale et paysagère.
Elle comprend les secteurs Ns1 et Ns2 destinés à accueillir des équipements sportifs à la Beauté et prés du lac du bocage.

Dispositions générales :

- Au document graphique sont repérées, selon la légende :
+ la zone inondable de la Garonne,
+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse et de la RD 820, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- Sauf disposition contraire du présent règlement, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toute la zone sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14 du règlement.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à usage :
- d'habitations autres que celles admises à l'article N 2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'équipements collectifs autres que celles admises à l'article N 2 ;
- agricole ;
- artisanal, industriel, d'entrepôt ;
- de stationnement.

2 - Les installations classées.

3 - Les carrières.

4 - Les dépôts et stockages de quelque nature que ce soit..

5 - Les caravanes isolées

6 - Les terrains de camping et de caravaning.

7 - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Tous secteurs :
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de bassins de retenues d'orages.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires (transport en commune) ou d'intérêt collectif et les installations classées y afférents, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol induits.
- Les aires de stationnement et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions et installations existantes, l'adaptation et la réfection sont possibles. Sont autorisées les extensions des constructions sous conditions :
    - ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

2 - Secteurs Ns1 et Ns2, en sus des occupations et utilisations du sol admise au paragraphe 1 :
- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés à la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des équipements collectifs admis.

3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :
- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et la filière d'assainissement sera déterminée au vu d'une expertise géologique.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 mètres.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Secteur Ns1 : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.
- Autres secteurs : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :
- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir ;
- soit 6,5 mètres.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

LEXIQUE DU REGLEMENT

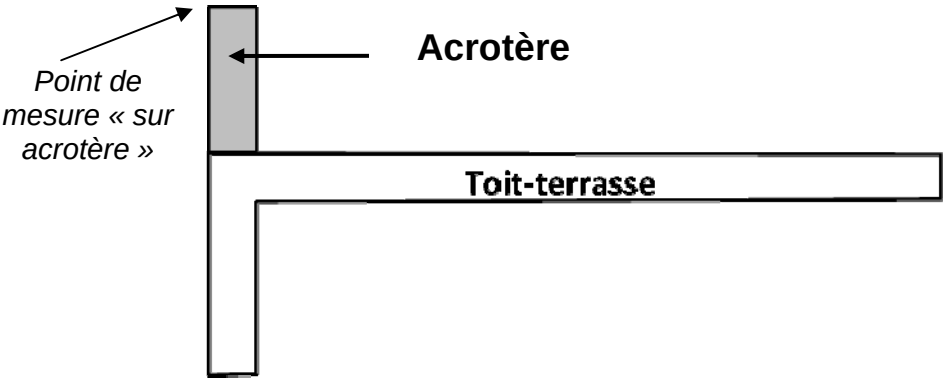
ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;

- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction.

Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, …).

Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences…), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie…).

Les constructions à destination de bureaux

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique…

Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes…).

Les constructions à destination de commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Les constructions à destination d'artisanat

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes…), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie…), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction…), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile…).

Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

Les constructions à destination agricole ou forestière

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

Les constructions à destination forestière sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

Les constructions à destination d'entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

Les constructions à usage à destination de stationnement

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

Les constructions à destination d'équipements collectifs

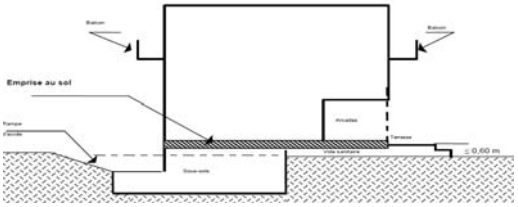
Elles correspondent à une catégorie vaste et ambiguë, qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses abords (accotements, trottoirs, fossés, talus, etc.).

ESPACES VERTS COLLECTIFS

Les « espaces verts collectifs » excluent les espaces privatifs et les cheminements. Ils sont donc des espaces ouverts et accessibles. Ils devront être plantés et/ou aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage. Il conviendra ainsi de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

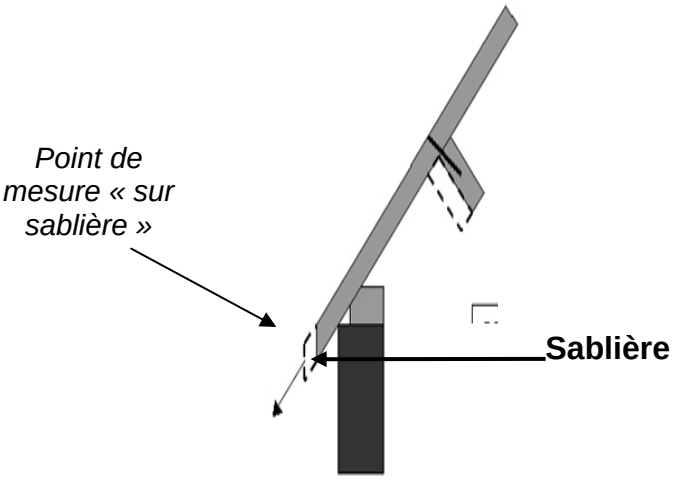
Les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement pourront être assimilées aux espaces verts collectifs uniquement si elles permettent d'allier plusieurs fonctionnalités (aires de repos, aires de jeux, lieu de promenade, etc.) et si elles sont traitées de manière paysagère. Dans le cas contraire, les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement seront exclues de la surface des espaces verts collectifs imposée par le règlement du PLU.

LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

SABLIERE

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



SOUBASSEMENT :

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre**)** a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et des ascenseurs
- les aires de stationnement
- les caves et les celliers en habitat collectif
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation) »

SURFACE DE VENTE

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.