

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

Plan Local d'Urbanisme

1ère Révision du PLU
approuvée par DCC du 11/04/2013

4 - Pièces réglementaires

4-1 - Règlement écrit

MAIRIE DE MONDONVILLE

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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **MONDONVILLE.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

. R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
. R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
. R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
. R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment

- Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 30 Juin 2003
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

4 - Les règles spécifiques des lotissements
La liste des lotissements dont les règles sont maintenues en application en application du 2e alinéa de l'article L.315.2.1 du code de l'urbanisme est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit du lotissement « route de Pibrac »

5 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.
Z.N.I.E.F.F. de type I dite de « première génération » dénommée « forêt de Bouconne » l'inventaire de Z.N.I.E.F.F. ne confère pas de protection réglementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.

6 - Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).
Les sites archéologiques sont annexés au P.L.U

7 - Les dispositions du PPRN sécheresse
Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et forestières, et en zones agricoles.

3.1. Les ZONES URBAINES (U) qui correspondent au territoire déjà urbanisé de la commune, ou à des terrains libres où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- la Zone UA et le secteur UAa
- la Zone UB et les secteurs :
  - UBa en assainissement non collectif
  - UBb d'accueil limité en zone inondable et trame verte du SCoT
  - UBc d'accueil spécifique commercial
- la Zone UC et le secteur UCa (en assainissement non collectif)

3.2. Les ZONES À URBANISER (AU0) qui correspondent aux territoires à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation avec un phasage en cohérence avec le SCoT :
- la Zone AU0 du Moulin (avant 2020)
- les Zones AU0 de Gahète et Larroque (après 2020)

3.3. Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation.

- la Zone N avec les secteurs :
  - Ns : d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs de la commune
  - Nh : d'accueil limité en zone naturelle
  - NL : d'accueil d'habitat léger de loisirs

3.4. Les ZONES AGRICOLES qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- la Zone A avec les secteurs :
  - Ap : secteur protégé aux abords de la forêt de Bouconne
  - Ah : d'accueil limité en zone agricole

3.5. Des espaces boisés classés (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.

3.6. Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123-1.7. du Code de l'Urbanisme.

3.7. Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Les dispositions des articles 3 à 5, 8 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

ARTICLE 9 - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTÈRE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHÉTIQUE (article L-123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme).

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et des prescriptions sont identifiées aux articles 2 et 13 du règlement:

ARTICLE 10 - RÈGLES DE STATIONNEMENT SPÉCIFIQUES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ETAT (décret n° 99.266 du 1er avril 1999).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L-123-1. 3 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

La vallée du Gajéa est concernée par le risque inondation sur la base d'une cartographie des zones inondables en crue de fréquence centennale établie par la commune en juin 1999, des prescriptions s'y appliquent.

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13 - LES CLOTURES

Conformément à la délibération du Conseil Municipal 26 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Zone UA
Zone UB
Zone UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Superficie : 11 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface de 11 hectares environ.
Elle correspond au secteur du centre-ville de la commune englobant le centre ancien et la nouvelle centralité en cours d'installation.

Le secteur UA (7 hectares) : nouvelle centralité
Située principalement au sud de la Route de Toulouse, entre l'avenue de Gascogne, l'impasse de Chantarel et à l'Est de la Route de Pibrac, cette zone correspond à la centralité nouvelle à établir à Mondonville dans le prolongement du centre ancien.
Elle constitue un secteur mixte d'accueil d'habitat récent en majorité en habitat individuel, un noyau d'équipement public est présent avec le groupe scolaire, la crèche récemment installée, l'église et le cimetière. Le projet en cours prévoit nouvelle polarité de vie autour des futurs équipements publics structurants et un espace public majeur avec :

- *la création d'un espace public fédérateur type place ou esplanade comme lieu emblématique de la nouvelle centralité qui fédèrera l'ensemble de la vie du centre.*
- *le développement de nouveaux commerces et services autour de cette place pour conforter la vie et l'animation du centre.*
- *l'accueil de deux nouveaux équipements publics structurants: la nouvelle mairie et la médiathèque (le projet de la crèche étant déjà engagé) qui constitueront les éléments attractifs forts du centre.*
- *l'accueil de l'habitat par densification du foncier libre ou par mutation de certaines parcelles bâties.*

L'objectif est de renforcer la centralité en permettant un nouveau rayonnement, une intensification avec une mixité des fonctions et une diversification de l'habitat en privilégiant des formes bâties plus denses. Afin de dynamiser les commerces et les services en centre-ville, l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) y est permise.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- *de conforter le caractère urbain de la centralité, notamment en privilégiant le bâti en petits collectifs construits en alignement des axes structurants intégrant commerces et services,*
- *de renforcer le développement des fonctions urbaines majeures tel que des équipements, des services et des commerces, tout en préservant la fonction résidentielle.*
- *de permettre une densification harmonieuse, en encadrant la constructibilité et la forme urbaine souhaitée par d'autres articles que le COS (le COS étant supprimé).*

Le secteur UAa (4 hectares) : centre ancien
Correspond au noyau ancien développé le long de l'avenue de Guyenne.
Il comprend l'essentiel du patrimoine ancien de la commune caractérisé par un ensemble bâti homogène et ordonnancé sur la rue.
Cette zone présente une diversité de fonctions : habitat, services et peu de commerces de proximité.
La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant pas deux niveaux en général.
Les dispositions réglementaires établies pour ce secteur ont pour objectifs essentiels :

- *de préserver, de mettre en valeur le bâti ancien villageois, tout en permettant son évolution*
- *de maintenir un ordonnancement architectural du bâti villageois à 2 niveaux minimum*
- *de conforter la diversité des fonctions : habitat, commerces et services de proximité*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5 .7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting.

4 - Les garages collectifs de caravanes.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (Y compris dans le cas d'une opération démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

7- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont interdits en UAa.

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

1 En zone UA, hors périmètre de l'orientation d'aménagement du centre ville, repéré au document graphique, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

2- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont autorisés sous réserve qu'ils se situent en UA (secteur d'accueil commercial identifié sur le règlement graphique).

3- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement du centre ville repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.

4- Les constructions, situées au voisinage de l' axe classé bruyant RN 224 doivent se soumettent soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voies nouvelles publiques et privées

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

Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.3. Toutes les voies doivent prévoir un maillage, toutefois, si cela n'est pas techniquement possible exceptionnellement les voies en impasse seront admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

2.4. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilités réduite.

2.5. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être 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).

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2. Eaux usées non domestiques

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

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

3.3. Eaux pluviales

Les modalités de traitement et de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. 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, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

4.2. 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.

4.3. Déchets urbains

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

. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains.
Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

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

1 - <u>En UAa</u>

1.1. Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique
Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux et dans la bande de 15 m comptés à partir de la limite des voies et/ou d'emprises publiques (existantes et futures), à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes et futures).
Toutefois, des décrochements ou retraits dans la façade implantée à l'alignement peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres par rapport à l'alignement, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour alignement à un bâti structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

1.2. Hors des voies à prescriptions et le long des emprises publiques autres que voirie : Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement ou en retrait, permettant une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante.

2 - <u>En UA</u>

2.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies excepté pour les constructions situées :

- le long du tronçon de voie de la rue Porteteny où les constructions doivent s'implanter à 3m de retrait fixe de la limite de l'emplacement réservé n°7 conformément au document graphique « extrait du centre » au 1/2000eme
- dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et par rapport aux voies internes et emprises publiques (existantes ou à créer), où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

3- D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous :

3.1. Les ouvrages et locaux techniques (poste de transformation, locaux poubelles etc…) de faible emprise et de faible hauteur doivent être implantés à 1m minimum des voies et emprises publiques, sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière et d'être intégrés au paysage urbain.

3.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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

1 - <u>En UAa</u>

<u>Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique</u>

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique), toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10) d'une limite latérale à l'autre de l'unité foncière. Toutefois, lorsque la largeur de façade sur rue est supérieure à 10 mètres, une implantation sur une seule limité séparative latérale pourra être admise, la construction devra alors être reculée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 15m, comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois la construction en limite séparative est autorisée si celle –ci ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

<u>Hors des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique</u>

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Toutefois la construction en limite séparative est autorisée si celle -ci ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

2 - <u>En UA</u>

- Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement excepté pour les limites séparatives de l'unité foncière confondues avec les limites de l'orientation d'aménagement, toute construction peut s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce dernier cas, les retraits doivent respecter une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- Pour les limites séparatives de l'unité foncière confondues avec les limites de l'orientation d'aménagement et hors périmètre de l'orientation d'aménagement , toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous (les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :

3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

3.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres, sans toutefois excéder 2 niveaux (R+1) comptée sur sablière ou sur acrotère.

2 - Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

Prescriptions architecturales complémentaires en secteur UAa

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur rue doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.

- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

- La typologie de maisons de village doit être préservée

- Les fenêtres et les portes avec des linteaux existants en formes cintrées doivent être maintenues et valorisées. Des nouvelles ouvertures à l'identique pourraient être exigées en vue de préserver une harmonie de la façade.

- Les façades ne doivent pas comporter d'élément en saillie non nécessaire de type éclairement ou décoration non intégré au bâti et pouvant porter atteinte au caractère de l'ensemble bâti sur la rue.

- Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, …) sont interdites.

- Les toitures en façade sur rue avec prescriptions (signalées au règlement graphique par une légende spécifique) doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %, et des faîtages parallèles aux rues indiquées.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles
Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est arrondi au nombre supérieur calculé en fonction des normes minimales suivantes :

1.1. Habitations

Dans le secteur UA :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

Dans le secteur UAa :
Pas de stationnement exigé, excepté pour les opérations de création de logements ou de réaménagement de l'existant conduisant à la création de plus de 2 logements et/ou 120 m² de surface de plancher où il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pas de règles exigées.

1.4. Hébergement hôtelier

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

1.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2 - Stationnement des bicyclettes
Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

SANS OBJET

2 - Espaces verts - Plantations :

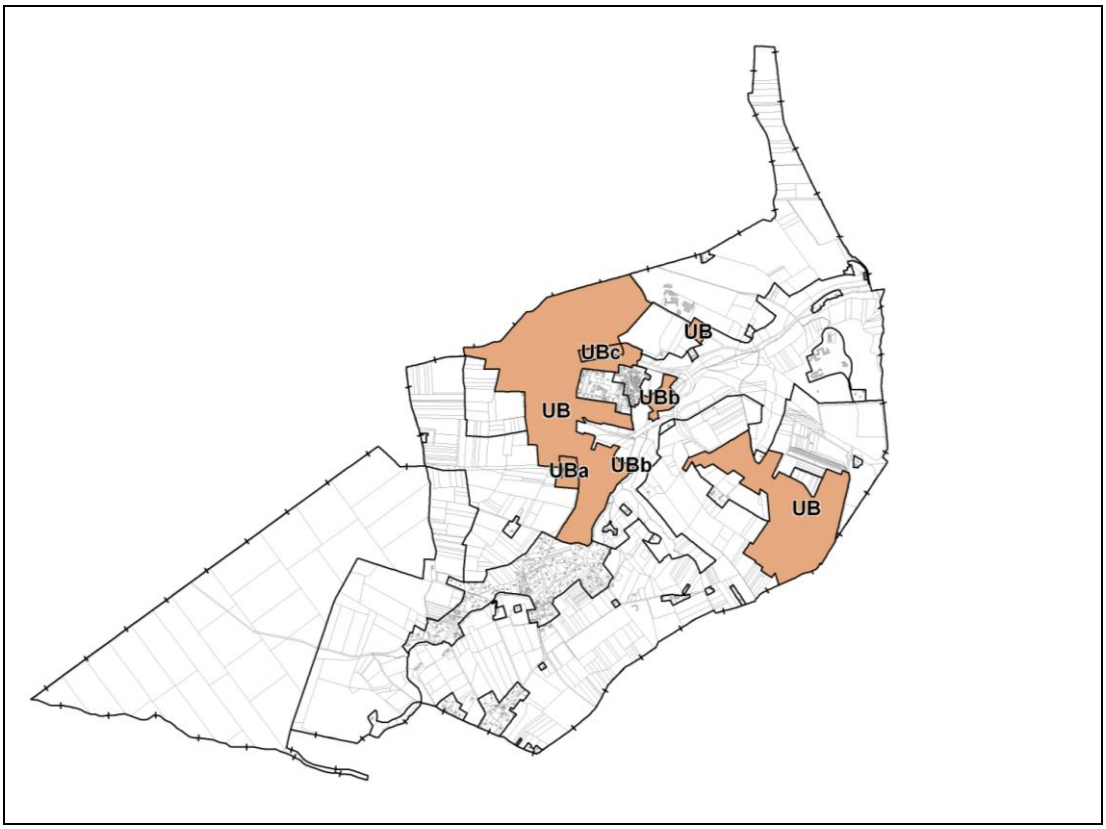
2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
SANS OBJET

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 157 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface de 157 hectares environ.

Le secteur UB (surface 148 ha) *correspond principalement au développement urbain situé d'une part en 1ère couronne nord-ouest du centre ville et partiellement le long du vallon du Gajéa, et d'autre part aux secteurs urbanisés du quartier de La Croix d'Alliez en partie sud-est de la commune.*

A vocation principale d'habitat, l'urbanisation de ces secteurs s'est développée traditionnellement sous forme d'habitat individuel et plus récemment sous forme d'opérations en collectif et groupé.

L'objectif est de préserver cette urbanisation de première couronne du centre-ville et de favoriser une diversité d'habitat avec des équipements et des services.

Les dispositions réglementaires établies visent à renforcer un caractère mixte, d'habitat diversifié en favorisant l'habitat collectif, la maison de ville ou en bande avec de l'habitat individuel.

Trois autres secteurs sont identifiés :

UBa : *petit secteur de surface de 3 ha environ délimité le long de la voie dédiée, il représente quelques parcelles en habitat individuel non desservi par le réseau collectif d'assainissement.*

UBb : *petit secteur de surface de 4 ha environ totalement construits, localisés partiellement en zone inondable et dans la trame verte protégée du SCoT (corridor écologique). Des prescriptions réglementaires sont édictées pour limiter la constructibilité dans ce secteur.*

UBc : *petite secteur de surface de 2,4 ha environ à caractère commercial affecté aux commerces, services, bureaux le long de la route de Toulouse (RN224), qu'il s'agit de préserver et de conforter dans sa vocation. L'implantation de surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de vente (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) y est permise.*

La zone UB est concernée par une Orientation d'aménagement localisée dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.

La zone UB au droit du Gajéa est concernée par le corridor écologique (du SCoT) à préserver, au titre du L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, délimité dans le règlement graphique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de Karting.

4 - Les garages collectifs de caravanes.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

6 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicules et agricole (Y compris dans le cas d'une opération démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

7- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont interdits en UB, UBa et UBb.

En outre, dans le secteur UBc, sont interdites les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UB 2.

En zone inondable sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les constructions nouvelles (à compter de la date d'approbation du présent règlement) sont interdites.

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

1 - En zone UB (excepté UBa, UBb et UBc), en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 8 logements ou 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

2- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont autorisés sous réserve qu'ils se situent en UBc (secteur d'accueil commercial identifié sur le règlement graphique).

3 - Dans le secteur UBc, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions que :
- elles soient nécessaires pour assurer la sécurité et le gardiennage des constructions et installations
- elles soient intégrées au bâtiment principal et n'excèdent pas une surface de plancher de 120 m²

4 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

5 - Les constructions, situées au voisinage de l'axe classé bruyant RN 224 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende sont autorisées sous conditions

- les extensions des constructions existantes destinées à de l'habitat dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le plancher bas soit situé à 50cm au-dessus du terrain naturel
- les piscines non couvertes, sous réserve qu'elles soient balisées.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.

8 - les constructions concernées par la canalisation de transport de gaz naturel sont autorisées sous condition de respecter les prescriptions réglementaires émises par TGF (en annexe du PLU/ 5C Autres Documents d'informations)

9 - Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voies nouvelles publiques et privées

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

Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les

voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.3. Toutes les voies doivent prévoir un maillage, toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, exceptionnellement les voies en impasse seront admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

2.4. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilités réduite.

2.5 D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être 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).

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Dans la zone UBa, et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

. Les installations d'assainissement non collectif devront permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

3.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement du Grand Toulouse.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

3.3. Eaux pluviales

Les modalités de traitement et de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. 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, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

4.2. 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.

4.3. Déchets urbains

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

. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet pour UB et UBb.
Dans le Secteur UBa et en l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, pour être constructible (conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe) tout terrain devra disposer d'une superficie :

- au moins égale à 2000 m^2.pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, avec un seul logement par unité foncière
- au moins égale à 1000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol, avec un seul logement par unité foncière

Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liées à l'habitat.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale :
- 15 mètres de la limite d'emprise de : la RN224, la RD1 et la piste dédiée.
- 6 mètres de la limite d'emprises des autres voies.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous :

2.1. Les ouvrages et locaux techniques (poste de transformation, locaux poubelles etc…) de de faible emprise et de faible hauteur doivent être implantés à 1m minimum des voies et emprises publiques, sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière et d'être intégrés au paysage urbain.

2.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes et emprises publiques ou privées autres que voiries nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.3. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions (y compris annexes) doivent implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement sans dépasser la longueur de 9 m et à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente).

2.4. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

2.1. En limite séparative (et en l'absence de construction mitoyenne), la construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

3 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

2 - L'emprise au sol des constructions :
- sans objet pour les secteurs UB, UBa et UBc
- ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière en UBb.

3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - <u>Définition : le niveau de base</u>

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - En UB, UBa et UBb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m, comptée sur sablière ou sur acrotère.

3 - En UBc: la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m, comptée sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture qui doit être en harmonie avec le volume de la construction et l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).
Les clôtures situées le long du Gagéa à l'intérieur du périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,70 mètre pour les voies départementales (RD) et la voie RN224 circulée et 1,50 mètre pour les autres voies

Dans les 2 cas, elles doivent être constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les clôtures de 1,70 mètre (voies départementales et voie RN224 circulée) et 0,80 mètre pour les clôtures de 1,50 mètre (autres voies). Ces murets pourront être surmontés d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.
Le nombre d'aires de stationnement exigées est arrondi au nombre supérieur calculé en fonction des normes minimales suivantes :

1.1. <u>Habitations</u>

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement. Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées (hors des espaces soumis aux risques inondation), à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé une place de stationnement par chambre.

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

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

2 - Stationnement des bicyclettes
Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

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

1 - Espaces boisés classés (EBC)
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le règlement graphique.

2 - Espaces verts - Plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
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

3 - Espace verts et plantations dans le périmètre du corridor écologique
Pour les unités foncières localisées le long du Gagéa, les unités foncières doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts. Ces unités foncières doivent prévoir l'aménagement d'espaces verts plantés en priorité en bordure du Gagéa, dans la bande délimitée par le corridor écologique défini dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU.

4 - Liaisons vertes à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

L'aménagement des voies identifiées en emplacements réservés ER 45 et 14, doit prévoir l'aménagement de cheminements piétons plantés.

5 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 50 m^2 d'espace collectif par lot ou logement.

6 - Bois à proximité de la ligne Haute tension 225kV :

Pour des raisons de sécurité de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

Secteur UB = 0,30.
Secteur UBa = 0,15. Toutefois si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement le COS est à 0,30.
Secteur UBb : 0,20
Secteur UBc : 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 49 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface de 49 hectares environ.

Deux secteurs sont différenciés :

UC : secteur d'habitat desservi par le réseau collectif d'assainissement de surface : 40 ha

La zone UC constitue un ensemble d'habitat individuel très aéré à très faible densité, située principalement à l'Ouest de la commune, le long du Gajéa sur la Route de Pibrac, chemins de la Carle et du Ruisseau.

Ce territoire initialement non desservi par le réseau collectif d'assainissement s'est développé sur de grands terrains, avec un potentiel aujourd'hui d'évolution ; d'autre part un foncier libre est encore disponible sur ce secteur.
L'objectif est de préserver les atouts et les qualités paysagères de ce site longé par le ruisseau du Gajéa avec une topographique spécifique et quelques boisements.

Dans ce cadre, des dispositions réglementaires sont prévues pour favoriser la préservation d'un habitat individuel très aéré à très faible densité. En outre, la voirie également existante longeant le ruisseau ne permet pas une densification de ce secteur.

En ce qui concerne le foncier libre dans la zone UC, des orientations d'aménagement ont été établies pour encadrer l'évolution de ces terrains notamment en ce qui concerne les accès, les espaces publics, la voirie et la forme urbaine recherchée.

D'autre part, des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver ou conforter les éléments du paysage, mentionnés au document graphique conformément à la légende. Il s'agit dans ce cas de plantations à créer le long du ruisseau pour renforcer son aspect paysager.

UCa : Secteur en assainissement non collectif, situé au lieu-dit « Cussecs » de surface : 9 ha
Le secteur recouvre deux petits hameaux d'habitat individuel établis en limite des communes de Pibrac et Cornebarrieu. L'objectif est de préserver un caractère d'habitat individuel très aéré.

La zone UC est concernée par la zone inondable du Gajéa et le corridor écologique (du SCoT) à préserver au titre du L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, délimité dans le règlement graphique.

La zone UC est concernée par 3 orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrées dans le présent PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de stationnement de véhicule et agricole (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction non liée à un sinistre).

2 - Les carrières.

3 - Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

5 - Les garages collectifs de caravanes.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

7 - Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² (ou, à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m²) sont interdits en UC et UCa.

En zone inondable sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les constructions nouvelles à compter de la date d'approbation du présent règlement sont interdites.

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

1 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende sont autorisées sous conditions
- les extensions des constructions existant destinées à de l'habitat dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le plancher bas soit situé à 50cm au-dessus du terrain naturel
- les piscines non couvertes sous réserve qu'elles soient balisées.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement.

Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le

brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

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

1.5. Toute opération doit comporter un seul accès par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voies nouvelles publiques et privées

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

Les voies publiques et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

2.1. Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Pour les opérations de plus de 4 lots destinés à la construction ou de 4 logements, il est exigé une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et une plate-forme de 6 mètres au moins et une chaussée de 3 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.3. Toutes les voies doivent prévoir un maillage, toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, exceptionnellement les voies en impasse seront admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe.

2.4. Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilités réduite.

2.5. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être 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).

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Dans la zone UCa, et en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
. Les installations d'assainissement non collectif devront permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

3.2. Eaux usées non domestiques

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

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

3.3 Eaux pluviales

Les modalités de traitement et de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. 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, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les autres constructions.

4.2. 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.

4.3. Déchets urbains

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

. Collecte :
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet pour l'ensemble de la zone UC.

Dans le secteur UCa et en l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, pour être constructible, conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, tout terrain devra disposer d'une superficie :

- au moins égale à 2000 m^2.pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration, avec un seul logement par unité foncière
- au moins égale à 1000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol, avec un seul logement par unité foncière

Cependant, si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, ces dispositions ne s'appliquent plus.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale 6 mètres de la limite d'emprises des voies.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous :

2.1. Les ouvrages et locaux techniques (poste de transformation, locaux poubelles etc…) de faible emprise et de faible hauteur doivent être implantés à 1m minimum des voies et emprises publiques, sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière et d'être intégrés au paysage urbain.

2.2. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes et emprises publiques ou privées autres que voiries nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.3. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions (y compris annexes) doivent implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement sans dépasser la longueur de 9 m et à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente).

2.4. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants ci dessous (les alinéas ci dessous sont cumulatifs) :

2.1. En limite séparative (et en l'absence de construction mitoyenne), la construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite et sans que la longueur totale de la construction n'excède 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière.

2.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

3 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle, des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons.

2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

3 - Pour les piscines non couvertes, l'emprise de la fosse n'est pas prise en compte.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - <u>Définition : le niveau de base</u>
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

2 - En UC et UCa : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m, comptée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :
- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinant sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :
- soit laissés couleur chaux naturelle,

- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

L'emploi en toiture de matériaux tels que : fibre ciment, ardoise de fibro ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

Les clôtures situées le long du Gagéa à l'intérieur du périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, celles-ci doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public. Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôtures de façon la plus harmonieuse possible.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

1 - Stationnement des véhicules automobiles
Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre qui y sont liées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
Pour tous types de construction, l'aménagement de places de stationnement adaptées aux personnes handicapées à mobilité réduite est exigé suivant les normes en vigueur.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est arrondi au nombre supérieur calculé en fonction des normes minimales suivantes :

1.1. Habitations
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les logements dans un bâti d'un seul tenant comportant 20 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

De plus, il est exigé des places de stationnement (type places visiteurs) qui seront déterminées en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

1.2. Bureaux et artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3. Commerces
Pour les commerces ou ensemble commercial de plus de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

1.4. Hébergement hôtelier
Il est exigé une place de stationnement par chambre.

1.5. Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2 - Stationnement des bicyclettes
Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (EBC)
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants, R-130-1 et suivants), sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le règlement graphique.

2 - Espaces verts - Plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
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

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer
Sur chaque unité foncière, 40% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 50 m^2 d'espace collectif par lot ou logement.

3 - Espace verts et plantations dans le périmètre du corridor écologique délimité au titre de l'article L123.1.5.7 du C.U.
Pour les unités foncières localisées le long du Gagéa, celles-ci doivent prévoir l'aménagement d'espaces verts plantés en priorité en bordure du Gagéa, dans la bande délimitée par le corridor écologique défini dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU.

4 - Bois à proximité de la ligne Haute tension 225kV :
Pour des raisons de sécurité de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

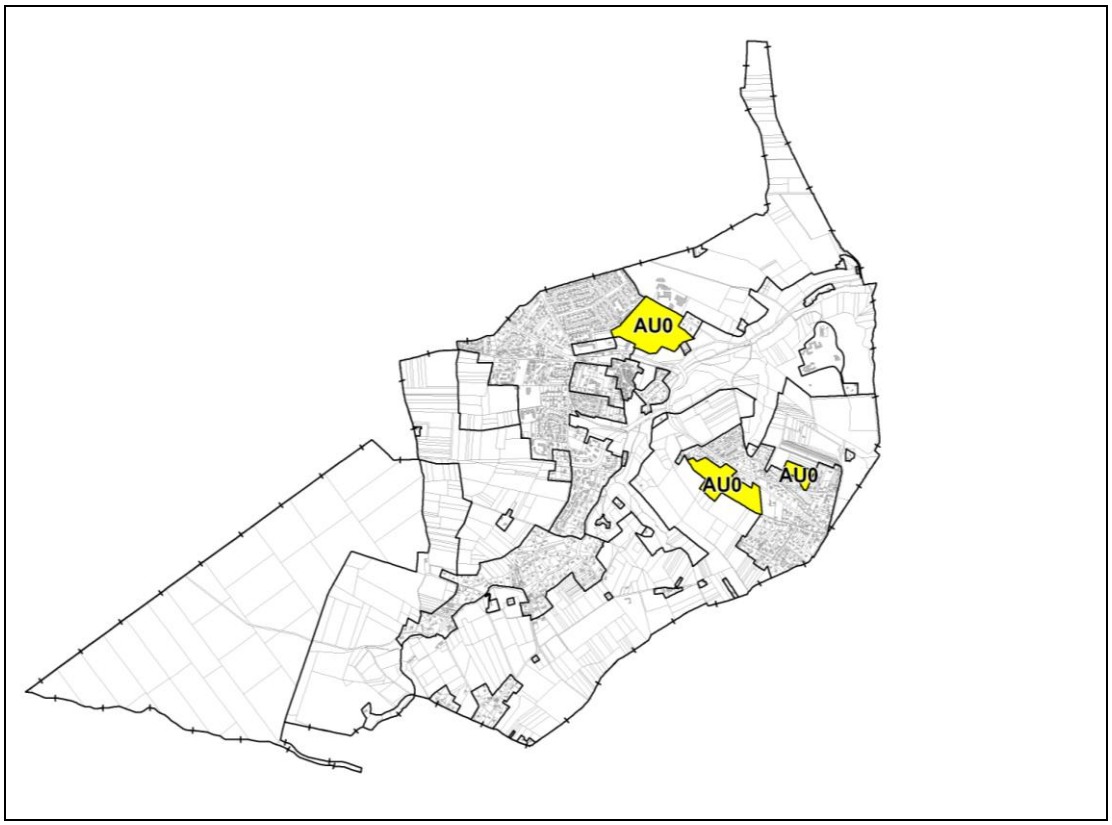
Secteur UC = 0,20.
Secteur UCa = 0,15. Toutefois si le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement le COS est à 0,20.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU0

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Superficie : 24 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 recouvre en totalité une surface de 24 hectares environ.

La zone AU0 correspond aux 3 secteurs d'urbanisation future dont le phasage est prévu dans le PADD en cohérence avec le SCOT arrêté, à savoir :

- *le secteur du Moulin à Vent situé à proximité du centre-ville, ce projet est à l'étude actuellement, il s'inscrit dans une continuité urbaine et physique avec le centre ville et son ouverture à l'urbanisation est programmé avant 2020.*
- *les secteurs de Laroque et Gahète situés au sud –est de la commune, constituent des réserves foncières pour un développement après 2020.*

Ces zones actuellement agricoles seront destinés à terme à accueillir des quartiers d'habitat mixte.

Des constructions isolées sont incluses dans les zones AU0, dans ce cadre le règlement prévoit une extension limitée pour ne pas compromettre les projets globaux à terme pour ces territoires.

Les zones AU0 sont destinées à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensembles. Elles ne peuvent être rendues urbanisables qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement dans leur périphérie, nécessaires à leur urbanisation seront réalisées.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5 .7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

2 - Les constructions, situées au voisinage des axes classés bruyants RN 224 et RD1 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

4 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de sur élévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

ARTICLE AU03 à ARTICLE AU05

SANS OBJET

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).
Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires….) sont admis avec une saillie maximale de 1 m du nu de la façade.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 1;
- 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés mères:
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE AU0 8 à ARTICLE AU0 12

SANS OBJET

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Liaisons vertes à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

La suppression est interdite des sentiers existants identifiés dans le règlement graphique, leur aménagement doit favoriser l'intégration au milieu naturel.

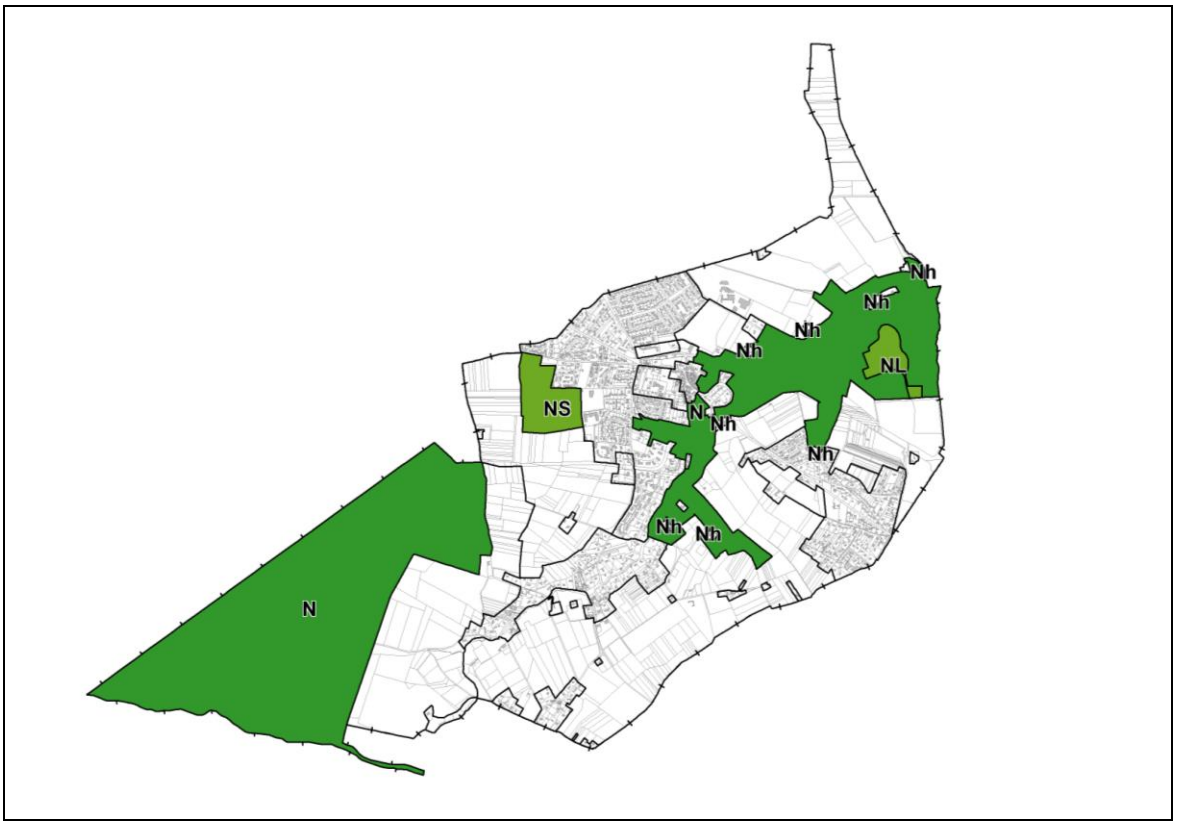
ARTICLE AU0 14

SANS OBJET

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 404 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface de 404 hectares environ.

La zone N recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité qu'il convient de préserver en raison de l'intérêt de ses paysages (vallées et monts) des boisements mais aussi des risques d'inondation du Gajéa et des continuités écologiques et vertes à protéger et à conforter.

Localisée essentiellement à l'Ouest du territoire communal, la zone N recouvre la forêt de Bouconne patrimoine naturel important de la commune d'intérêt d'agglomération toulousaine.
La vallée du Gajéa, encaissée et boisée forme un corridor Sud Ouest/Nord Est qui traverse en grande partie le territoire et lui donne son identité. Elle constitue une large coulée verte au cœur de la commune.
Egalement constituée d'un important patrimoine boisé, la zone N abrite une grande partie des E.B.C. (espaces boisés classés) qu'il convient de protéger.

Le périmètre s'inscrit en cohérence avec les espaces naturels protégés du SCoT arrêté.

La zone N comprend quatre secteurs :

- ***Le secteur N (374 hectares environ) :*** *regroupe les espaces naturels de la forêt de Bouconne mais également les espaces naturels qui bordent la rivière du Gajéa. Il convient de les protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt écologique ainsi qu'en raison des risques liés à l'inondation.*
- ***Le secteur NS (17,5 hectares environ)*** *correspond au pôle de sport et de loisirs de la commune (secteur Orion) accueillant des plateaux sportifs et de jeux, ainsi que les constructions liées aux activités de sport et de loisirs de type : terrains de rugby avec tribune, vestiaires et club housse ainsi que des terrains de foot avec tribune, vestiaires, boulodrome, gymnase,, tennis couvert, club house, bassin de piscine principale etc…*
- ***Le secteur NL (8 hectares environ)*** *correspond au centre de vacances en bordure du lac d'Aussonne accueillant de l'hébergement hôtelier sous forme d'habitat léger de loisirs avec les installations nécessaires.*
- ***Le secteur Nh (4,5 hectares environ)*** *correspond à des petits secteurs de constructions d'habitat en diffus de taille et de capacité d'accueil limitée afin de permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement avec la préservation des espaces naturels et des paysages. Ces secteurs sont insuffisamment équipés.*

Les dispositions réglementaires visent principalement :

- *la protection de la trame verte du SCoT : des éléments nature et de paysage de la foret de Bouconne et du corridor écologique du vallon de Gajéa en édictant des prescriptions strictes interdisant toute construction dans cette zone N avec la prise en compte du risque inondation du Gajéa*
- *le confortement de la vocation du secteur Orion comme base de loisirs et pôle de sport et de jeux communal en y autorisant les constructions strictement liées aux activités de loisirs et de sports en secteur NS.*
- *la préservation de la vocation du secteur d'hébergement hôtelier, d'accueil d'habitat léger de loisirs existant en y autorisant les extensions nécessaires aux constructions existantes tout en limitant l'accueil en secteur NL.*
- *la limitation de l'accueil dans les secteurs Nh en n'autorisant que l'extension mesurée des constructions existantes avec les annexes.*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage et de continuité écologique (corridor écologique, liaisons vertes), mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En N, Nh , NL et NS sont interdits :

1 - Les carrières.

2 - Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

3 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

4 - Les garages collectifs de caravanes.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En outre, sont interdits :
- En secteur N sont interdites les constructions à usage : habitat**,** hébergement hôtelier**,** bureaux, commerce, artisanat, industrie, agricole, entrepôt, les aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air, les aires de stationnement.

- En secteurs Nh, NS et NL sont interdits les constructions à usage : bureaux, commerce, artisanat, industrie, agricole, entrepôt.

En zone inondable sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

1 - En secteur Nh
- l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite des 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
- l'accueil des annexes liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….)

2 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende sont autorisées sous conditions
- les extensions des constructions existant destinées à de l'habitat dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le plancher bas soit situé à 50cm au-dessus du terrain naturel
- les piscines non couvertes sous réserve qu'elles soient balisées.

3 - En secteur NL et NS :
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités.

4 - En secteur NS :
- Les aires de loisirs, de jeux, de sports de plein air, les constructions et les aires de stationnement sous conditions d'être liées à ces activités.

5 - En secteur NL :
- L'extension et l'aménagement de l'hébergement hôtelier existant sous conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

6 - En secteur N, les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels.

7 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces

travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

8 - Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

9 - Sous la courbe C du PEB, en application de l'article L.147.5 du CU sont autorisées : la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2 Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimum de tout accès doit être de 4 mètres.

2 - Voirie nouvelle

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

3 -Pistes cyclables - chemins piétons

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2. Eaux pluviales
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. 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, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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.

4 - Réseaux divers

4.1. 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 et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres de la limite d'emprise de : la RN224, la RD1 et la piste dédiée.
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

Les ouvrages et locaux techniques (poste de transformation, locaux poubelles etc…) de faible emprise et de faible hauteur doivent être implantés à 1m minimum des voies et emprises publiques, sous condition de ne pas nuire à la sécurité routière et d'être intégrés au paysage urbain.

2 - Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation, en conservant l'alignement existant (excepté pour les constructions aux abords des voies RN224 et RD1où les prospects à l'alinéa 1 doivent être respectés) à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usages de voies.

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

4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées excepté pour les voies RN224, Piste dédiée où les piscines doivent être implantées à 15m minimum de la limite d'emprise de ces voies Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

2 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

3 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs : N, et Nh et NL :
SANS OBJET

En secteur NS :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 - En NS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée sur sablière ou sur acrotère.
- La hauteur maximale des constructions d'équipements et d'installations d'intérêt collectif ne peut excéder 15 mètres mesurée sur sablière ou sur acrotère.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

2 - En Nh et NL:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée sur sablière ou sur acrotère.

3 - En N : sans objet, excepté pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels où la hauteur maximale ne peut excéder 3 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

3 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, tous les types de toitures sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, celles-ci doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).

4.1. Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

4.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

5 - Installations diverses
L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles d'habitat de fonction
- les extensions de constructions d'habitat existant de plus de 60 m² de surface de plancher,

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

Habitation
Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :
Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

2 - Liaisons vertes à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

La suppression est interdite des sentiers existants identifiés dans le règlement graphique, leur aménagement doit favoriser l'intégration au milieu naturel.

3 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacées, protégés et entretenus. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins 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.

En secteur Nh, chaque unité foncière doit comporter des espaces verts aménagés en jardin planté paysagé.

En secteurs NL et NS, des espaces verts plantés et paysagés doivent être préservés, tout aménagement des espaces doit permettre au mieux de conserver le caractère naturel des lieux et les arbres de haute tige doivent être conservés.

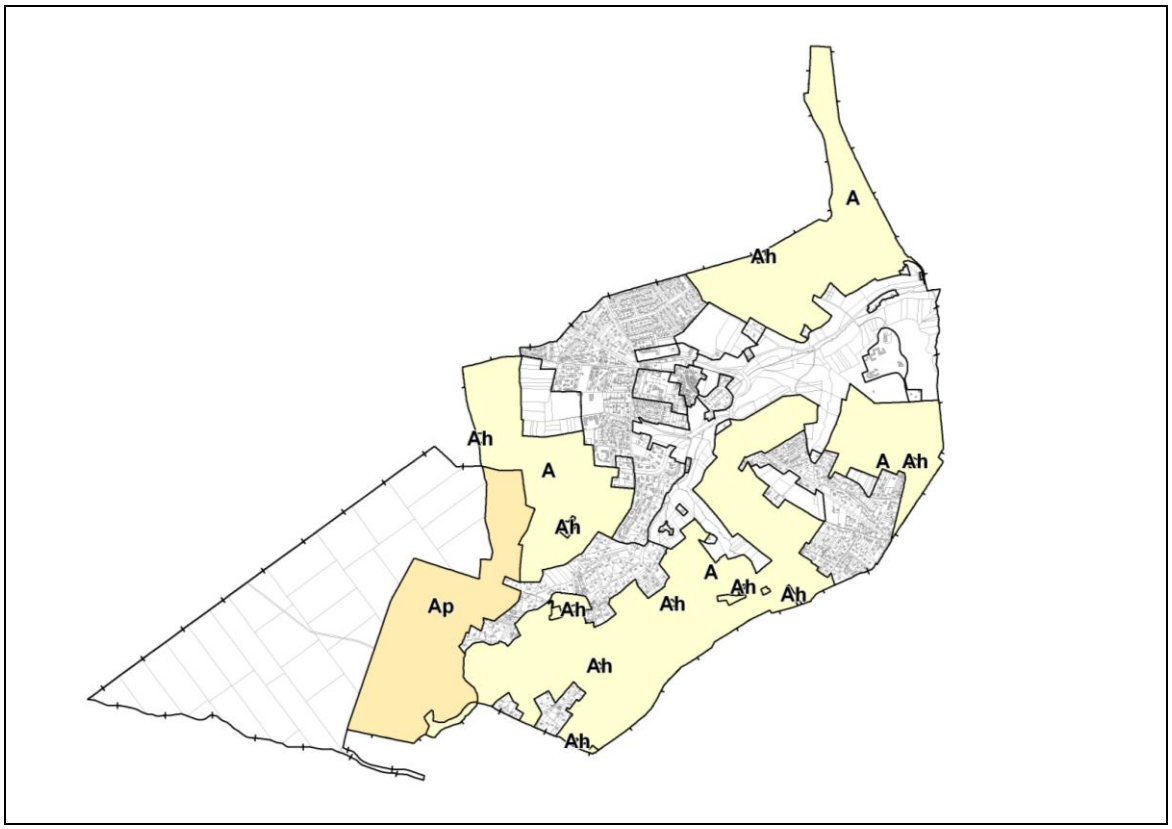
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
Zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 537 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A en totalité recouvre une surface de 537 hectares environ.

Elle comprend trois secteurs :

Le secteur A (429 hectares environ)
Cette zone très étendue, concerne plus de la moitié de la commune, elle recouvre une grande partie des territoires situés au Nord, Nord-Est et au sud et Sud-Ouest de la commune.

Cette zone recouvre également l'ensemble des espaces agricoles à protéger ou à préserver en cohérence avec SCoT arrêté.

Constituant l'une des unités paysagères majeures de la commune, ces espaces sont à dominante de grande culture sont avec une activité dynamique et un potentiel agronomique riche et intéressant. Ils participent également à l'identité rurale de Mondonville, « entre ville et campagne ». Ils représentent également des éléments remarquables de l'agriculture périurbaine de l'agglomération toulousaine.

Cette zone participe également à l'identité paysagère de la commune et constitue une coulée verte intéressante qu'il convient de préserver et renforcer.

Cette zone à vocation d'activité agricole, accueille quelques habitations et bâtiments liées à l'exploitation agricole. Elle est partiellement desservie par le réseau d'eau potable et non desservie par le réseau d'assainissement.

Le secteur Ah (5 hectares environ)
Ce secteur correspond à des petits secteurs de constructions d'habitat en diffus non lié à l'activité agricole. Ces secteurs sont insuffisamment équipées en terme d'assainissement et de voirie d'accès. Ainsi, ces secteurs sont de taille et de capacité d'accueil limitée afin de permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement avec la préservation des espaces agricoles.

Le secteur Ap (103 hectares environ)
Ce secteur correspond à la zone agricole en lisière de la forêt de Bouconne. Ce secteur très protégé permet de conforter une activité agricole et l'aspect paysager ouvert sur le massif forestier de Bouconne. interdisant l'implantation de toute nouvelle construction dans cette zone.

Les dispositions réglementaires établies permettent :
- *Pour le secteur A (agricole) : de s'inscrire dans les objectifs et dans les prescriptions du DOG du SCoT arrêté pour les espaces agricoles en définissant les conditions strictes d'accueil, conformément aussi au code de l'urbanisme.*
- *Pour le secteur Ah, de limiter l'accueil en n'autorisant que l'extension mesurée des constructions existantes avec les annexes.*
- *Pour le secteur Ap : de préserver une coulée verte cultivée mais inconstructible*

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123.1.5.7 du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage et de continuité écologique (corridor écologique, liaisons vertes), mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

La zone A est concernée très ponctuellement par la zone inondable du Gajéa.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A et secteur Ah, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à destination de :

1 - Les constructions à usage de : hébergement hôtelier**,** bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt

2 - Les carrières.

3 - Les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.

4 - Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.

5- Les garages collectifs de caravanes.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En outre, en secteur Ah, sont également interdites : les constructions nouvelles d'habitat et les constructions à destination agricole.

En outre, en secteur A, sont également interdits : les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

En Secteur Ap, sont interdits : toute nouvelle construction (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction de bâtiment existant non liée à un sinistre), ainsi que les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol.

En zone inondable sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue,

Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les constructions nouvelles (à compter de la date d'approbation du présent règlement) sont interdites.

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

1 - En zone A, seules sont autorisés :
les constructions et installations liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessaires pour l'activité (stockage, hangar...) ;
- les logements dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions d'être implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité et de ne pas dépasser 200 m² surface de plancher par logement ;
- l'accueil des annexes liées aux habitations nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés (garage, piscine ; abri….) sous condition d'être situées à proximité de l'habitation.

2 - En secteur Ah, sont autorisés sous conditions :
- l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite des 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- l'accueil des annexes liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….)

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende sont autorisées sous conditions
- les extensions des constructions existant destinées à de l'habitat dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve que le plancher bas soit situé à 50cm au-dessus du terrain naturel
- les piscines non couvertes sous réserve qu'elles soient balisées.

4 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et des paysages.

5 - Dans le périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, RN 224 et RD1 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux pourront être soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

8 - Les constructions situées à l'intérieur de la zone D de la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Toulouse Blagnac, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

9 - les constructions concernées par la canalisation de transport de gaz naturel ont autorisées sous condition de respecter les prescriptions réglementaires émises par TGF (en annexe du PLU/ 5C Autres Documents d'informations)

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions, répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1.3. La largeur minimale de tout accès doit être de 4 mètres.

2 - Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

3 - Pistes cyclables - chemins piétons

Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé :

- Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU.
- En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement du Grand Toulouse présent dans les annexes sanitaires du PLU. 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, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
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.

4 - Réseaux divers

4.1. 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 et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.2. Collecte des déchets urbains

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie de :

. 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration

. 1 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liées à l'habitat.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies et emprise publiques et privées (existantes et futures)

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres de la limite d'emprise de : la RN224, la RD1 et la piste dédiée.
- 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2 - Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement ou de surélévation, ... sera autorisé, en conservant l'alignement existant (excepté pour les constructions aux abords des voies RN224 et RD1où les prospects à l'alinéa 1 doivent être respectés) à condition que ceci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées excepté pour les voies RN224, Piste dédiée où les piscines doivent être implantées à 15m minimum de la limite d'emprise de ces voies Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Pour les autres constructions, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière est au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 6 mètres.

3 - D'autres règles d'implantation des constructions peuvent s'appliquer conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur.

4 - **Les piscines (hors piscine couverte)** doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

SANS OBJET

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée sur à la sablière ou sur acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne peut excéder 12 mètres mesurée sur la sablière ou sur acrotère.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces hauteurs pourront être également dépassées pour prendre en compte les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres…

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre:
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel…),
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, 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.

A - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

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.

B - BÂTIMENTS D'HABITATION

1 - Façades - Couleurs - Matériaux

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

Les matériaux d'architecture contemporaine en façade ou en toiture (bardage bois, verrière, toit en zinc, …) sont autorisés s'ils garantissent une bonne intégration à l'environnement.

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).

L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2 - Toitures

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment justifie un autre type de toiture plus en harmonie avec le volume architectural de la construction et intégré à l'environnement.

En cas de toiture en tuile, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), et la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour une harmonisation avec les toitures existantes et en cas d'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les chiens-assis sont interdits.

3 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : les appareils de climatisation, les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs de clôture en appareillage de briques ou en Galets de rivière, quand ils existent, seront maintenus et mis en valeur.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre du corridor écologique délimité dans le règlement graphique au titre du L.123.1.5.7 du CU, doivent êtres perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).

Les clôtures sur limites séparatives doivent respecter la hauteur maximale de 1,70 mètre et constituées :
. soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
. soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :
Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :
. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :
- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,

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

Habitation
Il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L-130-1 et suivants R-130-1 et suivants) sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer délimités sur le document graphique.

2 - Liaisons vertes à protéger ou à créer au titre de l'article titre L 123.1.5.7 du C.U., identifiés dans le règlement graphique

La suppression est interdite des sentiers existants identifiés dans le règlement graphique, leur aménagement doit favoriser l'intégration au milieu naturel.

3 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacées, protégés et entretenus. Les arbres de haute tige doivent être conservés.

En secteur Ah, chaque unité foncière doit comporter des espaces verts aménagés en jardin planté paysagé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET