HAUTE - GARONNE

COMMUNE DE SAINT-JEAN

POS

plan d'occupation des sols

2ème REVISION

REGLEMENT

POS MIS EN REVISION PAR D.C.M. DU : **30 JUIN 1994**

POS ARRETE PAR D.C.M. DU : **5 MARS 2001**

POS APPROUVE PAR D.C.M. DU :

Conduite d'étude : **Direction Départementale de l'Equipement 31**
Service Urbanisme et Aménagement

Chargé d'étude : **Architecture et Design Urbain**
28 rue de Metz 31000 Toulouse

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales p.3
Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines et naturelles p.6

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines p.8

zone UA p.9

zone UB p.15

zone UC p.22

zone UE p.29

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones naturelles p.36

zone 1NA p.37

zone 1NAXf p.44

zone 2NA p.50

zone NB p.56

zone NC p.61

zone ND p.65

Annexe : Application des règles d'occupation des sols p.68

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-JEAN.

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

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent en ce qu'elles ont expressément de contraire aux articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables :

A) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 qui concernent les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du POS et portent plus particulièrement sur : salubrité publique, risques naturels, bruit, desserte et accès, environnement.

1 - Article R.111.2 : salubrité et sécurité publique

2 - Article R.111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

3 - Article R.111.4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement

4 - Article R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement

5 - Article R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

6 - Article R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

B) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe 5.3 et sont reportées à titre indicatif sur le document graphique n° 5.3.2.

C) - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les installations classées pour la protection de l'environnement, la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :
- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :
- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC et le secteur UCa,
- la zone UE et les secteurs UEat, UEf et UEt.

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC, UCa, UEat, UEf, UEt et délimitées par un tireté.

2 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone 1 NA et les secteurs 1NAh1, 1NAh2,
- la zone 1NAXf,
- la zone 2 NA et les secteurs 2NAcv, 2NAh, 2NAt,
- la zone NB,
- la zone NC,
- la zone ND.

repérées aux plans par leurs indices respectifs, 1NAh1, 1NAh2, 1NAXf, 2NAcv, 2NAh, 2NAt, NB, NC, ND et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol 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.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 : AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (code minier, code forestier, code rural...) :

a) Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone d'implantation.

En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la S.H.O.N. de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considérée comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux.

ARTICLE 3 : OUVRAGES PUBLICS
Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :
- des services publics et des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,
…peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 : RAPPELS REGLEMENTAIRES
Outre le régime du permis de construire (articles L et R 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

4.1 - L'édification des clôtures (articles R 444.1 à 12).

4.2 - Les installations et travaux divers (articles R 442.1 à 13) tels que :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,

- les garages collectifs de caravanes,

- les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

4.3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (art R 130.1 à 24 du Code l'Urbanisme).

4.4 - Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravaning (articles R 443.1 à 16).

4 .5 - L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

4.6 - L'aménagement d’une aire d’accueil des gens du voyage.

HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT JEAN

POS APPROUVE

Plan d'occupation des sols

4ème MODIFICATION

3 PLAN DE ZONAGE

ECHELLE : 1/5000

Mis en révision par D.C.M. du : 30 juin 1994
POS arrêté par D.C.M. du : 5 mars 2001
POS approuvé par D.C.M. du : 8 mars 2002

POS modifié par DCM du 1er avril 2004 et du 28 nov 2005

Conduite d'étude : **Direction départementale de l'Equipement 31**
Service Aménagement et Urbanisme

Chargé d'étude : **Architecture, Design Urbain et Paysages**
28 rue de Metz 31000 Toulouse

Mars 2002

Espaces boisés classés

Emplacements réservés

Emplacements réservés : voir schémas 1/2500 annexés à la liste des emplacements réservés (pièce n°5.1)

Voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit

Liaisons interquartiers à créer (Axedo Imposé ; tracé donné à titre indicatif)

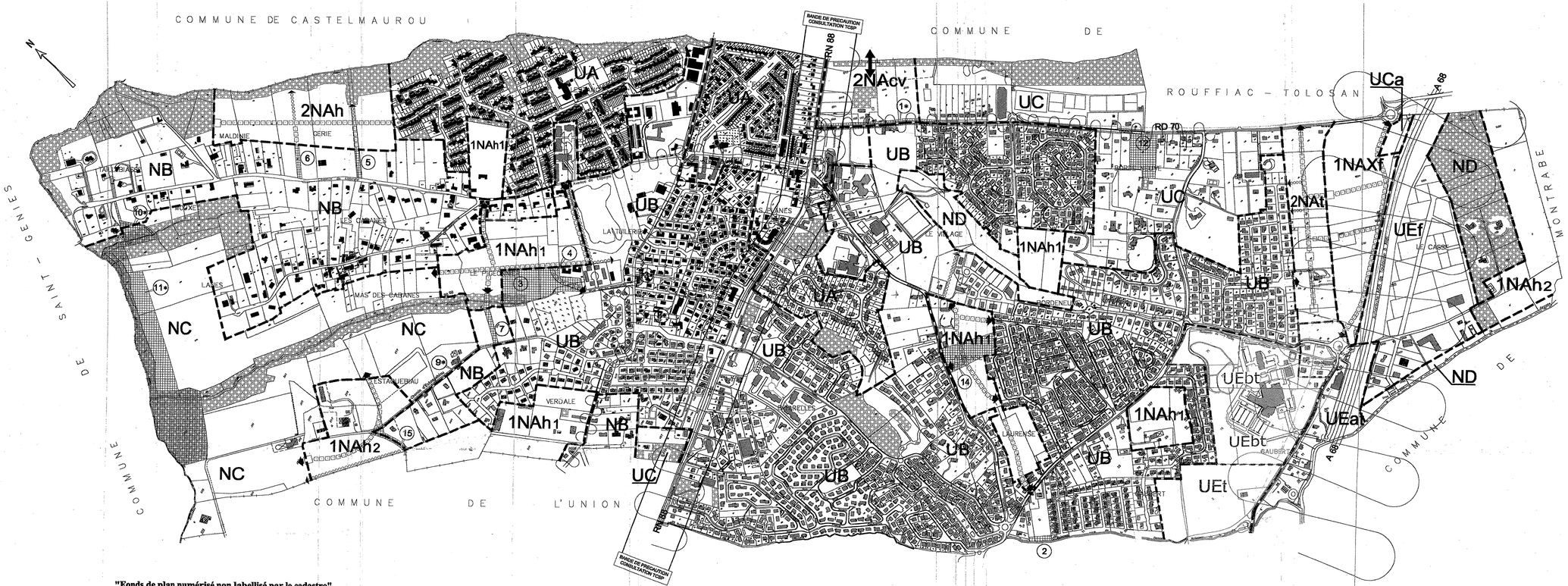
Liaisons piétonnes (Axedo Imposé ; tracé donné à titre indicatif)

ZONES URBAINES

UA	Secteur aggloméré ancien
UB	Extensions récentes du bâti
UC	Habitat moyennement dense
UCa	Aire d'accueil des gens du voyage
UEat	Activités artisanales et commerciales, hôtelières, de services et de bureaux
UEf	Activités diverses du parc du Cassé
UEt	Activités médicales, paramédicales, commerciales et hôtelières

ZONES NATURELLES

1NAh1	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UB)
1NAh2	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UC)
1NAXf	Opérations d'ensemble d'activités diverses
2NAcv	Opérations d'ensemble d'habitat (Type UA)
2NAh	Urbanisation future à usage d'habitat (Type UB)
2NAt	Urbanisation future à usage d'activités commerciales, hôtelières, de services et de bureaux
NB	Habitat diffus
NC	Espaces agricoles
ND	Espaces naturels protégés



"Fonds de plan numérisé non labellisé par le cadastre"
1ère mise à jour Juillet 1998 - S.U.A. D.D.E.31
2ème mise à jour manuelle - Septembre 2001

ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1NA comprend des terrains non équipés, dont la desserte par les réseaux publics est assurée au droit des parcelles, qui sont réservés à une urbanisation réalisée sous forme d'opérations d'ensemble. La zone comprend les secteurs :

- 1NAh1, réservé à des opérations d'ensemble d'habitat dont les caractéristiques se rapprochent des prescriptions de la zone UB,
- 1NAh2, réservé à des opérations d'ensemble d'habitat dont les caractéristiques se rapprochent des prescriptions de la zone UC.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;

1.3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'extension sans changement d'affectation des constructions existantes limitée à 50 m2 de SHON ;

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre existante ;

2.3 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve des conditions fixées du paragraphe 3 ci-après ;

2.4 - Les constructions à usage de commerce, de service et de bureaux sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci- après ;

2.5 - Les lotissements et ensembles d'habitations à usage d'habitat individuel ou collectif sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci- après ;

2.6 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;

2.7 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;

2.8 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif ;

2.9 - Les installations et travaux divers suivants :

- aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- aires de stationnement ouvertes au public ;

2.10 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

3.1 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées et à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3.3 - Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité maximale de :

- 16 logements au maximum à l'hectare dans le secteur 1NAh1.
- 10 logements à l'hectare dans le secteur 1NAh2;

Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article 1NA15.

3.4 - Les constructions à usage d'habitat, de commerce, de services et de bureaux ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

3.5 - Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.6 - Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui devra favoriser l'insertion d'un projet d'ensemble dans le tissu urbain environnant : l'implantation des constructions devra être conçu avec le souci de créer de réels espaces publics (rue, place, maille...).

3.7 - Dans le secteur 1NAh2 du Cassé, les constructions sont autorisées sur la parcelle située en bordure de la Sausse (parcelle cadastrée AM1) à condition que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport à la chaussée de l'avenue à hauteur des 2 constructions les plus proches de la zone UEf.

3.8 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1NAh2 d'Estaquebiau est conditionnée par la réalisation par la commune des réseaux et l'élargissement du chemin d'Estaquebiau entre le cimetière et la limite de la zone.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1 - Les constructions à usage agricole et industriel ;

2 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article 1 NA 1 ci-dessus ;

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 NA 1 ci-dessus ;

4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

5 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;

6 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1 NA 1 ci-dessus;

7 - les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à une opération autorisée ;

8 - Les sous-sols pour les constructions implantées sur la parcelle cadastrée AM1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Laurense devra prévoir l'accès par les chemins de Belbèze, de Bessayre et par l'allée du Val d'Aran au droit des parcelles.

1.4 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Lestang devra prévoir l'accès par le l'avenue de Lapeyrie au droit des parcelles à hauteur du carrefour existant. Cette desserte implique des travaux de réaménagement du carrefour entre cette voie de desserte, l'avenue de Lapeyrière et les chemins de Bellevue et de Lapeyrière qui seront à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur.

1.5 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 du Pigeonnier devra prévoir l'accès par les chemins de Bellevue, de Lapeyrie et de la rue de la Roquette au droit des parcelles.

1.6 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Verdale devra prévoir l'accès par la voie reliant les chemins de Verdale et d'Estaquebiau au.

1.7 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 de Montrabé devra prévoir l'accès par le chemin du Cassé au droit des parcelles.

1.8 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 d'Estaquebiau devra prévoir l'accès par le chemin d'Estaquebiau au droit des parcelles.

1.9 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 du Cassé devra prévoir d'assurer la desserte des parcelles cadastrées AM6 et AM13 à partir de la voirie communale.

2 - Voirie nouvelle :

2.1 - Voie en impasse :

- 12,50 m de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou lots ;

- 15 m de plate-forme lorsque le nombre de logements ou lots desservis est supérieur à 6 m.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée à terme sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement. Ces aires de retournement devront avoir un rayon de braquage de 12,50 m et être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

2.2 - Autres voies :

- 15 m de largeur minimale de plate-forme avec 6 m de chaussée pour les voies structurantes et 5,50 m minimum pour les voies secondaires.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur 1NAh1 du Pigeonnier, l'opération d'aménagement de la zone devra prévoir la création d'une voie se raccordant à l'emplacement réservé n°7 et permettant lune desserte de ce secteur à partir du chemin d'Estaquebiau.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'égoûts-vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution du réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans le domaine public communal.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie doivent être installés en souterrain, dans les lotissements et ensemble d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou débord de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra, selon les cas, être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées.
- 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée extérieure à l'opération, et des voies structurantes de l'opération.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites sé- paratives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative ;

2- Dans le secteur 1NAh1 du "Pigeonnier" , les constructions devront être implantées à une distance de :

- 35 m des limites séparatives avec le cimetière (existant et extension) ;
- 20 m de la crête du lac de la Tuilerie.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 -L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans le secteur 1 NAh1, 50% de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur 1 NAh2, 30% de la superficie de l'unité foncière,

2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension de bâtiments existants.

3 - Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article 1NAh15.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.

1 - La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres sur sablière.

2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Façades :
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.
Les bardages métalliques sont interdits.

2 - Toitures :
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.
Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

3 - Clôtures :
Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral , sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 -Les portails devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.
Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Habitations :

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) ::

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m2
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m2
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m2
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m2
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux et services : une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

3 - Commerces : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m2 : 1 place par 20 m2 de surface de vente 100 et 500 m2 : 2 places par 30 m2
500 et 1000 m2 : 3 places par 30 m2
supérieure à 1000 m2 : 4 places par 20 m2.

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

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations - espaces verts à créer
3.1 - Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 80 m2 de terrain.
3.2 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m2 par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m2 d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.
3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

4- Plantation le long des nouvelles voies
Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le C.O.S. est fixé à :
- 0,35 dans le secteur 1 NAh1 ; - 0,30 dans le secteur 1 NAh2.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les opérations de plus de 20 logements, le dépassement du COS est autorisé afin d'encourager la création de logements sociaux conformément à l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme. Ce dépassement est au maximum de 20% du COS autorisé à l'article 1NA14 soit une valeur maximale de :

- 0,42 dans le secteur 1NAh1,
- 0,36 dans le secteur 1NAh2.

(pour plus d'information sur l'application de cette mesure voir l'annexe de la page 70).

ZONE 1NAXf

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 NAXf comprend des terrains non équipés réservés à une urbanisation réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'activités. La zone, desservie par l'ensemble des réseaux publics, est réservée à l'accueil d'activités diverses en bordure de l'A68. Les caractéristiques de cette zone se rapprochent des prescriptions de la zone UEf située en vis à vis de l'A68.

La mise au point des règles d'occupation et d'utilisation de la zone 1NAXf découlent en partie des résultats de l'étude de projet urbain qui a été réalisée sur les secteurs bordant l'A68 conformément à l'article L111.1.4 du Code de l'urbanisme (voir la pièce 5.5 des annexes du dossier de POS).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NAXf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;

1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

2.2 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;

2.3 - Les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci- après ;

2.4 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

2.5 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;

2.6 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de stationnement ouvertes au public ;

2.7 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif ;

2.8 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

3.1 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.2 - Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées et à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3.3 - Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui devra favoriser l'insertion du projet d'ensemble dans le tissu urbain environnant : l'implantation des constructions devra être conçu avec le souci de créer de réels espaces publics (rue, place, maille...).

3.4 - Les lotissements ou opérations d'ensemble à condition que la taille minimale de l'unité foncière soit de 1 hectare.

3.5 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement. Ces logements de fonction seront intégrés au volume du bâtiment principal d'activités.

3.6 - Les constructions à usage d'activités à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances (sonore, olfactive...) pour les usagers de l'Aire d'accueil des Gens du voyage.

ARTICLE 1 NAXf2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1 - Les constructions à usage agricole et industriel autres que celles mentionnées à l'article 1 ;

2 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes autres que celles mentionnées à l'article 1 ;

3 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article 1 ;

4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 ;

5 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

6 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;

7 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1 ;

8 - Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à une opération autorisée.

9 - Dans le secteur 1NAXt, les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantée dans la zone d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAXf 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone devra prévoir l'accès par 2 carrefours aménagés sur la voie de liaison 2x2 reliant les rond-points du Flotis et de la RD70 au droit des parcelles.

2 - Voirie nouvelle :

2.1 - Voie en impasse :

- 12,50 m de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 constructions ou lot ;
- 15 m de plate-forme lorsque le nombre de constructions ou lots desservis est supérieur à 6 m.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement. Ces aires de retournement devront avoir un rayon de braquage de 14,50 m. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

La voie de desserte de la zone 1NAXf d'une largeur initiale de plate-forme de 15 m (cf annexe n°4 du rapport de présentation), sera doublée d'une bande de 7 m en vue de la réalisation ultérieure d'une voie de liaison 2x2 voies conformément au Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine. Cette voie sera implantée en bordure de l'A68.

2.2 - Autres voies : 15 m de largeur minimale de plate-forme avec 6 m de chaussée pour les voies structurantes et 5,50 m minimum pour les voies secondaires.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE 1 NAXf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau d'égoûts-vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution du réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans le domaine public communal.
Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.
Des aménagements pour limiter le ruissellement des eaux pluviales provenant des terrains imperméabilisés seront exigés par la collectivité. Il s'agira notamment d'aménager des fossés qui doubleront les haies implantées en limites séparatives. Les dispositions constructives de ce dispositif de stockage et notamment les mesures prises pour une bonne intégration dans son environnement ou pour la détermination de son débit de fuite seront soumises à l'agrément de la collectivité avant tout commencement de travaux.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie doivent être installés en souterrain, dans les lotissements et ensemble d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou débord de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE 1 NAXf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 1 NAXf 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction ou installation nouvelle devra, selon les cas, être implantée à une distance minimale de :

- 40 m de l'axe de l'A68,
- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées,
- 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée extérieure à l'opération, et des voies structurantes de l'opération.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NAXf 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites sé- paratives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative ;
2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE 1 NAXf 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle dans le cadre d'un lotissement.
2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NAXf1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 m sur sablière.
Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1 NAXf11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.
Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.
Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Façades :
Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton…)
Les façades arrières des bâtiments, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.
2 - Toitures :
Les toitures seront réalisées en bac acier sans acrotère. Elles pourront avoir 1, 2 , 3 ou 4 pentes qui ne devront pas excéder 35%.
3 - Clôtures
Les clôtures seront constituées de type treillis soudés, sans soubassement, leur hauteur sera comprise entre 1,5 m et 2 m, y compris sur les limites publiques. Ces clôtures seront doublées par un fossé.
4 - Couleurs :
Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.
La teinte blanche sera proscrite pour les façades, les toitures et les clôtures.
5 - Stockages et dépôts extérieurs :
Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.
Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.
6 -Les enseignes :
Les pré-enseignes sont interdites.
Les enseignes seront de taille limitée, réduite à 150 x 300 cm, disposées sous sablière (une seule par bâtiment) : elles devront figurer en place sur les façades dans tout document remis pour accord.
Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE 1 NAXf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.
Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :
1 - Etablissements à usage d'activité :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

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

ARTICLE 1 NAXf 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

2 - Espaces libres - Plantations - espaces verts à créer

3.1 - Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain. 3.2 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m2 par lot. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m2 d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain. 3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement. 3.4 - Des haies bocagères d'une épaisseur d'au moins 2 m et d'une hauteur comprise entre 4 et 6 m, seront mises en place en limite séparative des lots suivant les courbes de niveaux afin de structurer le paysage.

3 - Plantation le long des nouvelles voies
Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.
La voie de desserte interne de la zone d'activités devra être plantée d'un alignement continu d'arbres de haute tige et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NAXf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 NAXf3 et 1NAXf13.

ARTICLE 1 NAXf 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2NA comprend des terrains non équipés par le plan pour l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble. Cette zone pourra être urbanisée soit après une modification ou révision du POS soit dans le cadre d'une ZAC. Elle ne sera de plus ouverte à l'urbanisation que lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé.
La zone comprend les secteurs :

- 2NAcv, réservé à des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat dense et d'activités dont les caractéristiques doivent permettre de conforter le centre-ville,
- 2NAh, réservé à l'accueil d'habitat moyennement dense (individuel, collectif et social) et d'équipements ou d'espaces publics selon des prescriptions d'urbanisme similaires des celles de la zone UB ;
- 2NAt, réservé à l'accueil d'activités de bureaux, services, commerces, hôtels....

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

1.2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date de publication du POS ;

2.2 - Les installations classées sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après ;

2.3 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;

2.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires aux réseaux collectifs ;

2.5 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif.

De plus,

Dans les secteurs 2NAcv et 2NAh :

2.6 - Sont autorisées les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, de commerce, de service et de bureaux, hôtelier et de restauration, médical et para-médical sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

Dans le secteur 2NAt :

2.7 - Sont autorisées les constructions d'activités à usage d'habitat, de bureau, service, commerce et hôtellerie et les lotissements à usage d'activité, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions et lotissements ne seront admis que sous réserve que l'unité foncière concernée ait une surface minimale de 1 hectare ; 3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.3 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4 - Les constructions à usage d'activités à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances (sonore, olfactive...) pour les secteurs environnants.

De plus,

Dans le secteur 2NAcv : 3.5 - Les lotissements ou opérations d'ensemble ne seront admis que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité maximale de 20 logements à l'hectare.

Dans le secteur 2NAt :

3.6 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements. Ces logements de fonction seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage agricole ;

2 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 ;

3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

4 - Les installations et travaux divers ;

5 - Les carrières ;

6 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobile home...) ;

7 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAt devra permettre l'accès par la rue René Laennec au droit des parcelles.

1.4 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAh de Gérié devra permettre l'accès par le chemin de Saint Geniès au droit des parcelles.

1.5 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement de la zone 2NAcv devra permettre l'accès par la RD 70 au droit des parcelles.

2 - Voirie nouvelle :

2.1 - Voie en impasse :

- 12,50 m de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ou lot ;
- 15 m de plate-forme lorsque le nombre d'habitations individuelles ou lots desservis est supérieur à 6 m.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement. Ces aires de retournement devront avoir un rayon de braquage de 12,50 m et être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

2.2 - Autres voies : 15 m de largeur minimale de plate-forme avec 6 m de chaussée pour les voies structurantes et 5,50 m minimum pour les voies secondaires.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur 2NAcv, le schéma d'aménagement devra prévoir la création d'une voie permettant de desservir à moyen terme les terrains limitrophes de la commune de Rouffiac Tolosan. Une palette de retournement devra être aménagée en limite de la commune dans l'attente d'un raccordement futur.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-

quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.
Dans le secteur 2NAcv, le schéma d'aménagement devra prévoir la création de parkings réservés aux 2 roues.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :
Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
SANS OBJET

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
SANS OBJET

ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
- 20 m de l'axe de la RN88 ;
- 15 m de l'axe de toute voie départementale existante ou projetée ;
- 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée extérieure à l'opération, et des voies structurantes de l'opération..

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante sur la limite séparative.
2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL
1 - Dans le secteur 2NAcv, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière ou du lot.

2 - Autres secteurs de la zone 2NA : SANS OBJET

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2NA 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.
1 - Dans le secteur 2NAcv, la hauteur maximale ne pourra excéder :
- 7 m sur sablière excepté pour les constructions implantées le long de la RD70 pour lesquelles la hauteur maximale pourra atteindre 10 m sur sablière (R+2 maximum).

2 - Autres secteurs de la zone 2NA : SANS OBJET

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
SANS OBJET

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Dans les secteurs 2NAcv et 2NAh, il est exigé sur la propriété pour les constructions nouvelles,:
1 - Habitations :

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m2
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m2
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m2
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m2
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements
- 1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m2 : 1 place par 20 m2 de surface de vente
100 et 500 m2 : 2 places par 30 m2 de surface de vente
500 et 1000 m2 : 3 places par 30 m2 de surface de vente
supérieure à 1000 m2 : 4 places par 20 m2 de surface de vente.

4 - Services : une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

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

7 - **Dans le secteur 2NAt**
SANS OBJET

ARTICLE 2NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations :
- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m2 de terrain.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.
Il n'est pas fixé de valeur du COS pour tout projet d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date de publication du présent règlement.

ARTICLE 2NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone d'habitat diffus pour partie desservie par le réseau collectif d'assainissement, mais où des problèmes de desserte (eau, assainissement, voirie) subsistent.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes
- de service et de bureau
- agricole
- d'équipement collectif
- de restauration

2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de jeux, de sports et de stationnement ouverts au public.

2.4 - Les installations classées utiles à la vie du quartier ou de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve du respect des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivants ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les modifications et extensions des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

3.2 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3.3 - Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et de dépôts.

2 - Les lotissements et les ensembles d'habitations.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

4 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobile home...).

5 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NB 1.

6 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article NB 1.

7 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

8 - Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1.- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent répondre aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4).
Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à l'article14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.
Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Pour être constructible, tout terrain :

- desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 1000 m2.
- non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit présenter des caractéristiques (hydrogéologiques topographiques, lithologiques...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui est jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4). La superficie minimale sera au moins de 2000 m2.

2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre d'occupants.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées ;
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies.

2- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 10 % de la superficie des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- 30 % de la superficie des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

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

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F.,etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, les volumes et les matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Clôtures :

- En périphérie des parcelles bâties :

Les clôtures sur alignement ou sur limite séparative, ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives d'arbustes doublées d'un grillage avec poteaux de même teinte neutre, avec possibilité d'un soubassement ne dépassant pas 0,20 m de hauteur.
Pour les parcelles d'angle, au droit du croisement de 2 voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées.

- Autour des parcelles cultivées : les clôtures seront posées sur poteaux bois.

2 -Les portails devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

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

1 - Constructions individuelles :
Il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

2 - Etablissements à usage d'activités :
Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

3 - Bureaux et services :
Il est exigé une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

4 - Equipement de restauration :
Il est exigé une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

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

1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations :
- Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface des espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. de la zone NB est fixé :

- 0,10 pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- 0,25 pour les terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, aux équipements d'infrastructure et aux constructions de toute nature liées à l'activité agricole et à l'élevage.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle comprend à l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse des sols.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappel :

1.1 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve des conditions fixées à l'article NC1, paragraphe 3.

2.2 - les constructions et installations à usage d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve des conditions fixées à l'article NC1, paragraphe 3.

2.3 - Les extensions, aménagements et restaurations des constructions existantes.

2.4- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

2.5 - Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve des conditions fixées à l'article NC1, paragraphe 3.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

3.2 - Les constructions et installations à usage d'élevage qui ne sont pas soumis au régime des installations classées à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 50 m des zones urbaines ou d'urbanisation future et de tout autre secteur d'habitat et qu'elles n'augmentent pas les nuisances (sonores et olfactives) ou rejets dans l'environnement.

3.3 - Les installations classées liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient situées à une distance minimale de 100 m des zones urbaines ou d'urbanisation future et de tout autre secteur d'habitat, sauf celui de l'exploitant.

3.4 - Les extensions, aménagements et restauration avec changement de destination dans une perspective de préservation et de valorisation d'un patrimoine local.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites :

1 - Les constructions à usage :
- d'habitat sauf celles prévues à l'art. NC1 ;
- de service et de bureaux ;
- industriel et artisanal ;
- d'entrepôts commerciaux ;
- de commerce et d'artisanat ;

2 - Les lotissements et les ensembles d'habitations ;

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NC 1 ;

4 - Les installations et travaux divers ;
5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article NC 1 ;
6 - Les carrières ;
7 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
8 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobile home...) ;
9 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4).
L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial.
Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (hydrogéologique, topographique et lithologique,...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies communales existantes ou projetées

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative si leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE NC 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage agricole. Des dépassements de cette hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels qui le nécessitent.
- 7 mètres sur sablière pour toutes les autres constructions.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.

Les clôtures seront constituées d'un grillage, ou de tout autre élément aéré, léger, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m de haut, une haie vive pourra éventuellement doubler le tout. D'autres caractéristiques pourront être admises pour les clôtures sur rue sans qu'elles puissent excéder une hauteur de 2 m.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.
Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative, les espaces libres de toute construction doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m2 de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES

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

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
SANS OBJET

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de protection des espaces naturels comprend des terrains situés en bordure de la Sausse ainsi que le bois du Cassé sur lesquels sont implantées quelques constructions au milieu de bois classés en espace boisé classé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'aménagement, la restauration, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 m2 de SHON ;

2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux divers (télécommunication en particulier).

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de la collecte des ordures ménagères.

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome jointe aux annexes du POS (pièce 5.2.4). L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (hydrogéologique, topographique et lithologique,...) permettant l'aménagement d'une installation d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome.

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

1 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE ND 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions des bâtiments existants, la hauteur des constructions après travaux ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les ouvrages publics (château d'eau, lignes E.D.F. etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS : se référer au cahier des recommandations architecturales joint en annexe.

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou de tout autre élément aéré, léger, l'ensemble ne pouvant dépasser 2 m de haut, une haie vive pourra éventuellement doubler le tout.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT
SANS OBJET

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS
1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
SANS OBJET

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond

- au secteur aggloméré ancien, dont la vocation d'habitat, de services publics et privés et de commerce traduit une forte notion de centralité sur l'espace urbain de la commune.
- au secteur du Domaine de Lestang, des Castors, des Planes..., groupes d'habitation dont les opérations successives ont permis la constitution d'un tissu urbain relativement dense comprenant des ilôts de maisons jointives (garages en front de rue, habitation en léger recul).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures et les ravalements de façades des constructions sont soumis à déclaration ;

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;

1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

2.2 - Les constructions à usage de service et de bureau, de commerce, de restauration et d'hôtellerie, les équipements collectifs ;

2.3 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.4 - Les lotissements ;

2.5 - Parmi les installations et travaux divers , les terrains de jeux et les aires de stationnement ouverts au public ;

2.6 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les condition énoncées ci-après :

3.1 - Les constructions, extensions ou changements de destination à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.3 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1 - Les constructions à usage industriel, de stationnement, agricole ;

2 - Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UA1 ;

3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
4 - Le stationnement des caravanes isolées et des habitations légères de loisirs ;
5 - Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UA1 ;
6 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Voirie nouvelle :

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.1 - Voie en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 12,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

- 12,50 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou lots ;
- 15 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements ou de lots est supérieur à 6.

2.2 - Autres voies :

- 15 mètres de plate-forme.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la

propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain dans le cas des opérations groupées (lotissements, permis groupés...). Le remplacement des lignes existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façades sous corniche ou débords de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut-être subordonnée à la réserve en rez-de-chaussée d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

Les principes d'implantation devront être en accord avec les constructions avoisinantes et tendre à une insertion logique et cohérente avec le site et son paysage urbain.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative.
2 - Les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 m sur cette limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 m sur sablière.
3 - Les piscines non couvertes devront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

SANS OBJET

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE UA 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sur sablière (R+1 maximum).
- Pour les extensions des bâtiments existants, la hauteur des constructions après travaux ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les équipements et ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.
Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1- Façades :
Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.
Les bardages métalliques sont interdits.

2- Toitures :
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.
Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

3 - Clôtures :
Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral, sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :
Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant et sous réserve du respect de l'environnement.

5 -Les portails devront être implantés à une distance minimale de 1,50 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
12.2 - Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Habitation

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m2
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m2
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m2
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m2
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m2 : 1 place par 20 m2 de surface de vente
100 et 500 m2 : 2 places par 30 m2 de surface de vente
500 et 1000 m2 : 3 places par 30 m2 de surface de vente
supérieure à 1000 m2 : 4 places par 20 m2 de surface de vente.

4 - Services : une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

6 - Etablissement scolaire : 2 places de stationnement par classe. Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

7 - Résidence pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.

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

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

1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger, à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres et plantations et espaces verts à créer
3.1 - Sur chaque unité foncière privative, les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et/ou traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 60 m2 de terrain non bâti.

3.2 - Dans les lotissements, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m2 par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m2 d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est à caractère principal d'habitat. Elle est constituée par l'urbanisation de lotissements, de pavillons individuels et de petits collectifs. Elle est desservie par tous les réseaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

2.2 - Les constructions à usage de service et de bureau, de commerce, de restauration et d'hôtellerie, d'équipement collectifs ;

2.3 - L'agrandissement et les modifications des constructions existantes à usage d'activités : station service, artisanat, industrie, dépôt ;

2.4 - Les constructions à usage médical ou para médical ;

2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.6 - Les lotissements et ensemble d'habitations à usage d'habitat individuel et collectif ;

2.7 - Parmi les installations et travaux divers, les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public;

2.8 - Les installations classées utiles à la vie du quartier et de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. ci-dessous ;

2.9 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-dessous.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

3.1 - L'agrandissement et les modifications des établissements à usage d'activités ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.3 - Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient conformes à la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles retiennent des dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent représenter.

3.5 - Les lotissements et ensembles d'habitation à condition que leur densité maximale ne dépasse pas 16 logements à l'hectare. Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article UB15.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

1 - Les constructions à usage agricole ;
2 - Les constructions à usage d'activité autres que celles mentionnées à l'article UB1 ;
3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UB 1 ;
4 - Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UB 1 ;
5 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
6 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

1.2 - Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3 - Les constructions avec accès directs sur la RN88 ne sont autorisées que dans le cas où les parcelles ne peuvent être desservies par une autre voie de moindre importance.

2 - Voirie nouvelle :

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1 - Voie en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 12,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

- 12,50 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou lots ;
- 15 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements ou de lots est supérieur à 6.

2.2 - Autres voies :

- 15 mètres de plate-forme.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment pour desservir les équipements ou espaces publics ou favoriser les liaisons inter-quartiers. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

3.1 - Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire y compris les alimentations extérieures.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut-être subordonnée à la réserve en rez-de-chaussée d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m de l'axe de la voie le long de la RN 88 et des RD 70 et 77 f ;
- 6 m de la limite de la chaussée le long des autres voies ;

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles

- dans les lotissements ou ensembles d'habitations uniquement sur les voies intérieures (voirie limitée à la desserte directe locale des habitations) ;
- pour faciliter l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement jointive ou voisine déjà existante à la date d'approbation du présent règlement, lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage existant.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4 - Les dispositions ci-dessus ne s' appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra 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 à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative.
2 - En bordure de la Dancelle, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance de la crête de la berge au moins égale à 4 mètres (servitude instituée par arrêté préfectoral du 24/06/80).
3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4 - Les annexes pourront être implantées en limite séparative avec une longueur totale cumulée de bâtiment inférieure à 10 m sur cette limite séparative et une hauteur maximale de 2,50 m sur sablière.
5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension de bâtiments existants.
3 - Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article UB15.
4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sur sablière excepté pour les constructions implantées le long de la RD70 et de la place François Mitterrand pour lesquelles la hauteur maximale pourra atteindre 10 m sur sablière (R+2 maximum).
Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
Dans le cas de bâtiments publics, il sera toléré une hauteur de 9 m sur sablière.
Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.
Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1- Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.
Les bardages métalliques sont interdits.

2- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.
Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.
- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral, sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Abri de jardin :

Seront admis les abris de jardin, en bois vernis ou en maçonnerie enduite d'une teinte identique au bâtiment d'habitation existant, et sous réserve du respect de l'environnement.

5 -Les portails devront être implantés à une distance minimale de 1,50 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
2 - Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :
1 - Habitation

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m2
- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m2
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m2
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m2
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

3 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m2 : 1 place par 20 m2 de surface de vente
100 et 500 m2 : 2 places par 30 m2 de surface de vente
500 et 1000 m2 : 3 places par 30 m2 de surface de vente
supérieure à 1000 m2 : 4 places par 20 m2 de surface de vente.

4 - Services : (par exemple : centre médico-social, ANPE, services publics...) une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

5 - Equipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

6 - Etablissements à usage d'activités : une place de stationnement par poste de travail.

7 - Etablissements médicaux ou para médicaux : une place de stationnement par lit.

8- Etablissement scolaire : 2 places de stationnement par classe.Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues.

9 - Résidence pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.

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

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

1 - Espaces boisés classés :
Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.
Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations - Espaces verts à créer

3.1 - Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain ;

3.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

3.3 - Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 1 hectare, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m2 par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m2 d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

3.4 - D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

3.5 - Lors des opérations d'aménagement du centre-ville (autour de la place Mitterrand) et des terrains bordant le Flotis, il sera créé un cheminement piétonnier et cycliste permettant d'assurer la continuité de la liaison verte du Flotis inscrite au Schéma directeur de l'agglomération toulousaine.

4 - Plantation le long des nouvelles voies
Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,35.
Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, aux équipements d'infrastructure et aux extensions des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Pour les opérations de plus de 20 logements, le dépassement du COS est autorisé afin d'encourager la création de logements sociaux conformément à l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme. Ce dépassement est au maximum de 20% du COS autorisé à l'article UB14, soit une valeur maximale du COS de 0,42 (pour plus d'information sur l'application de cette mesure voir l'annexe de la page 69).

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE comprend des terrains équipés destinés à recevoir des implantations à usage d'activités. Cette zone comprend les secteurs :

- UEat, réservé à l'accueil des activités de bureaux, services, commerces et hôtels en conservant les activités artisanales existantes. La station d'épuration y est implantée.
- UEf, réservé à l'accueil d'activités artisanales et industrielles (petites unités).
- UEt et *UEbt*, réservés à l'accueil d'activités médicales, paramédicales, de commerces et d'hôtels, de services et de bureaux qui sont destinées à conforter les installations de la clinique qui sont implantées sur le reste de la zone.

Les règles d'occupation et d'utilisation du secteur UEt, UEat et *UEbt* découlent des résultats de l'étude de projet urbain réalisée sur ce secteur conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir la pièce 5.5 des annexes du dossier de POS).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Rappels :

1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - L'aménagement, la restauration et l'extension justifiée des constructions existantes ;

2.2 - Les constructions à usage d'équipements collectifs ;

2.3 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions mentionnées au paragraphe 3 ci-dessous ;

2.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

2.5 - Les lotissements à usage d'activités sous réserve, *sauf dans le secteur UEbt*, des conditions mentionnées au paragraphe 3 ci-dessous ;

2.6 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de stationnement ouvertes au public ;

2.7 - Les installations classées soumises à simple déclaration ;

De plus sont admises,

dans le secteur UEf,

2.8 - Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve des conditions au paragraphe 3 ci-dessous ;

dans le secteur UEat,

2.9 - Les constructions à usage d'activités de bureau, service, commerce et d'hôtellerie ;

dans le secteur UEt et *UEbt,*

2.10 - Les constructions d'activités à usage de commerce, de service et bureaux, hôtelier et de restauration, médical et para-médical.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal d'activités.

3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4 - Les bâtiments annexes ne sont autorisés que s'ils s'harmonisent avec les constructions existantes et s'intègrent dans une conception d'ensemble.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Les constructions à usage agricole ;
2 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article UE1;
3 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE1;
4 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UE1;
5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UE 1 ;
6 - Les carrières ;
7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
8 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
9 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
10 - Les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantées sur place.
11 - Dans le secteur UEat, les constructions autres que celles mentionnées à l'article UE1.

SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

2 - Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment ne pas apporter de gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 12,5 mètres pour les voies secondaires et en impasse et 15 m pour les voies principales
- largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 14,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

3 - Pistes cyclables, chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.
Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.
Dans le secteur UEf, étant donné la pente des terrains, chaque parcelle devra comporter, sur ses limites séparatives, un système de fossés (type canal sub-horizontal de rétention) permettant un écoulement mesuré vers le réseau ou fossé collectif.

3 - Electricité - téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain y compris les alimentations extérieures.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
- 65 m de l'axe de l'A68
- 15 m de l'axe de la voie départementale existante
- 15 m de l'emprise de la voie de liaison entre les giratoires de Flotis et de Montrabé
- 6 m de la limite d'emprise de toute voie existante ou projetée ;

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres ;

2 - En bordure de la Dancelle, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 mètres de la crête de la berge (servitude instituée par arrêté préfectoral du 24/06/80).

3 - Dans les secteurs UEt et *UEbt*, les constructions devront être implantées à une distance de 20 m des limites séparatives communes avec les zones d'urbanisation à vocation d'habitat ;

4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. *Il n'y a pas de règle de prospect par rapport aux limites séparatives intérieures au nouveau secteur UEbt*.

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans le cas général, 40 % de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle ;
- dans le secteur UEt, 50% de la superficie de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle ;
- *dans le secteur UEbt, SANS OBJET*.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 1O - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- dans le cas général 7 m sur sablière ;
- dans le secteur UEt, 20 m sur sablière pour les constructions à usage d'activité ;
- *dans le secteur UEbt, 30 m sur sablière*.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité ;

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F. etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Dans les secteurs UEf et UEat :

1.1 - Façades :

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton…)

Les façades arrières des bâtiments, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.

1.2 - Toitures :

Les toitures seront réalisées en bac acier sans acrotère. Elles pourront avoir 1, 2 , 3 ou 4 pentes qui ne devront pas excéder 35%.

1.3 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées de type treillis soudés, sans soubassement, leur hauteur sera comprise entre 1,5 m et 2 m, y compris sur les limites publiques. Ces clôtures seront doublées par un fossé.

1.4 - Couleurs :

Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.

La teinte blanche sera proscrite pour les façades, les toitures et les clôtures.

1.5 - Stockages et dépôts :

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

1.6 - Enseignes :

Les pré-enseignes sont interdites.

Les enseignes seront de taille limitée, réduite à 150 x 300 cm, disposées sur sablières (une seule par bâtiment) : elles devront figurer en place sur les façades dans tout document remis pour accord.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

2 - Dans les secteurs UEt et *UEbt*:

2.1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.
Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.
Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton…)
L'utilisation du blanc comme couleur dominante est interdite.

2.2 - Toitures :

Les toitures pourront avoir des pentes qui ne devront pas excéder 35%. La couverture pourra se faire en tuile, bac acier ou zinc.
Dans le cas des toits terrasse, les machineries, tuyaux... ou autres éléments aériens devront être intégrés à l'enveloppe générale du bâtiment par un élément architectural masquant ceux-ci, ou atténuant leur impact visuels, par rapport à l'extérieur.

2.3 - Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront pas 2,50 mètres de hauteur.
Elles seront constituées par un grillage, si possible à mailles verticales, de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive pluristratifiée. Ces clôtures seront doublées par un fossé.

2.4 - Stockages et dépôts

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.
Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

2.5 - Enseignes et Publicité :

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable. Ces enseignes devront avoir une taille réduite et seront implantées sur sablière.
Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :
1 - Bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Commerces de détail, de gros ou de services : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :
Surface de vente comprise entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
100 et 500 m² : 2 places par 30 m2 de surface de vente
500 et 1000 m² : 3 places par 30 m² de surface de vente
supérieure à 1000 m² : 4 places par 20 m² de surface de vente.

3 - Services : (par exemple : centre médico-social, ANPE, services publics...) une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 - Etablissements à usage d'activité :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée.

5 - Equipement hôtelier et de restauration :
Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

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

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

1- Les plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

2 - Espaces libres - Plantations- Espaces verts à créer :

2.1 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

2.2 - Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain.

2.3 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m2 par lot. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m2 d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur UEf, des haies bocagères, d'une épaisseur d'au moins 4 m et d'une hauteur comprise entre 4 et 6 m, seront mises en place en limite séparative des lots suivant les courbes de niveaux ; elles serviront à structurer le paysage suivant le schéma d'aménagement.

2.5 - Dans les secteurs UEt et *UEbt,* il sera créé un cheminement piétonnier et cycliste lors des opérations d'aménagement afin d'assurer la continuité de la liaison verte du Flotis inscrite au Schéma directeur de l'agglomération toulousaine.

3 - Plantation le long des nouvelles voies

3.1 - La voie interne de desserte du secteur UEf devra être plantée d'un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée. Ces plantations se feront du côté de l'A68.

3.2 - Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,50 dans le secteur UEt.

2 - Pas de COS dans le secteur UEbt.

3 - Dans le reste de la zone UE, les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 et UE13.

Le COS n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET