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



Saint-Orens de Gameville

Plan Local d'Urbanisme

1ère Révision du PLU
approuvée par DCC du 27/06/2013

4 - Pièces réglementaires

4.1 - Règlement écrit

Saint-Orens de Gameville
www.ville-saint-orens.fr

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 5

ZONE UA 7

ZONE UB 24

ZONE UC 41

ZONE UD 57

ZONE UE 72

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 87

ZONE AUA 89

ZONE AUB 105

ZONE AUC 120

ZONE AU0 136

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 143

ZONE A 145

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 159

ZONE N 161

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UE

ZONE UA

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
    - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
    - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
    - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
    - De code civil ;
    - De code de l'environnement ;
    - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
    - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
    - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
    - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
    - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
    - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
    - De sécurité contre l'incendie ;
    - De protection de la réception radiotélévisée ;
    - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
    - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
5. Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L.123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure :
    - à 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces ou d'artisanat ;
    - à 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
    - La gestion économe du territoire ;
    - La construction de bâtiments économes en énergie ;
    - La gestion de l'environnement sonore ;
    - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
    - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc.
3. Les constructions à usage commercial et d'artisanat, 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.
4. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants, et qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
5. Dispositions en faveur de la mixité sociale :

    5.1. Hors dispositions spécifiques, en zone UA et en secteur UAb, au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de

plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 25% de la surface de plancher projetée à du logement locatif social ;

5.2. En secteur UAa au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 30% de la surface de plancher projetée à du logement locatif social.

6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

6.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
- La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa

localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
11. Une « bande d'études » de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, préalable à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme ;
12. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
    - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;

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

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

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

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

3. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. <u>Les voies à double sens doivent avoir :</u>

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. <u>Les voies en sens unique doivent avoir :</u>

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. <u>En cas d'impasse :</u>

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

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public d'adduction d'eau potable :

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

2.2. Eaux pluviales :

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

Dûne façon générale, seul lôexcès de ruissellement doit être canalisé après quôaient été mises en î uvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou lôinfiltration des eaux. Au final, lôexcès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % dûimperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

En lôabsence ou en lôinsuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de lôaménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à lôopération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. <u>Réseaux divers :</u>

3.1. Les réseaux électriques de distribution dôénergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain ;

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

4. <u>Collecte des déchets urbains :</u>

4.1. <u>Stockage :</u>

Un local réservé au stockage des containers dôordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations dôensemble de constructions à usage dôhabitation et dôactivités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, sôintégrer au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.2. <u>Collecte :</u>

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à lôarticle 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à lôaspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis lôespace public.

Ces dispositions ne sôappliquent pas au secteur UAb, dans les zones concernées par la collecte en colonnes enterrées et après avis des services du Grand Toulouse.

<u>ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</u>

Néant

<u>ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>

1. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies :</u>

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :

- A l'alignement des voies, ou, pour le secteur UAb, soit à lôalignement des voies soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

  Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres en zone UA et en secteur UAa et ne pourront pas être supérieures au quart de la longueur de ce bâtiment en secteur UAb ;

- Au-delà d'une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, l'implantation par rapport à ces voies ou emprises publiques n'est pas réglementé pour les bâtiments annexes.
- A 20 mètres minimum et 25 mètres maximum de l'axe de la RD2

1.2. Les saillies sont autorisées par rapport à l'alignement à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 80 cm sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux mesuré à l'alignement ;

1.3. Excepté le long de la RD2, pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. <u>Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :</u>

Néant.

3. <u>Conditions d'application :</u>

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

3.2. Excepté dans le secteur UAb, dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

<u>ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>

1. <u>Prescriptions générales :</u>

1.1. En UA (hors secteurs) et UAb, dans une bande d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement et de retraits autorisés ou de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD2, toute construction peut être implantée, soit en limite

séparative sur deux niveaux maximum soit 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.

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

2. <u>Prescriptions particulières :</u>

2.1. <u>En secteur UAa</u> et au-delà de la bande de 10 mètres dans la zone UA évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres mesurée sur sablière ; 3,50 mètres mesurés au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

2.2. <u>En secteur UAb :</u>

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
  - En limites séparatives latérales, sur une profondeur maximale de 16 m à compter de l'emprise publique ouverte à la circulation automobile, le long de chaque limite latérale, sous les conditions de hauteur de l'article 10, et au-delà de cette bande à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres à l'acrotère ou sous sablière, et 4 mètres au faîtage éventuel (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel)
  - La longueur totale des bâtiments implantés sur chaque limite séparative n'excèdera pas 50% de la longueur.
  - Sur la limite située à l'opposé de la voie publique, un recul de 10 m sera respecté, sauf pour des constructions à usage de bâtiment annexes sur une longueur maximale de 4m et une hauteur de 3 mètres maximum à l'acrotère ou au niveau inférieur de la sablière.

3. <u>Conditions d'application :</u>

3.1. Excepté dans le secteur UAb, dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

3.1. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.2. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique ;

- Sont admises si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée ;
- Sont admises dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan masse.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

   Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles.

2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière et 50 % pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services ;
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectifs l'emprise au sol n'est pas fixée ;
4. Les piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à cet article.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Zone UA : 7 mètres et 9 mètres pour les constructions situées en bordure de la RD2 ;
- Secteur UAa : 9 mètres ;

- Secteur UAb : 14 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit ;

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ;

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. <u>L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :</u>

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux…

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;

  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.1. Habitations :

- Pour les constructions à usage d'habitat locatif aidées par l'Etat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ou 1 place par logement ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont une au moins devra être couverte sur chaque unité foncière.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe ;

2.6. Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits sans dépasser le seuil de 3 places par lit.

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

3. Stationnement des deux-roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.1. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAb.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et dôintérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens dôespaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation dôarbre ou dôarbuste dans les secteurs concernés par lôaléa retrait-gonflement, le volume de lôappareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de lôarbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont lôétat phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et lôessence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages dôarbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de lôarticle L.123-1-5-7° du Code de lôUrbanisme, il sôagit dôEnsemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi lôunité générale de lôélément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions dôimpact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies dôaccès, aménagements liés à lôaccessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. Les aires de stationnement non couvertes :

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire lôobjet dôun traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquetsé) et seront plantées au minimum dôun arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4.4. Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

5. Espaces libres et espaces verts à créer :

5.1. Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface totale de lôunité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, un arbre pour 50 m² dôespaces verts créés ;

5.2. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et dôintérêt collectif, cet article ne sôapplique pas.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UB

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
6. Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L.123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure :
    - à 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces ou d'artisanat ;
    - à 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
    - La gestion économe du territoire ;
    - La construction de bâtiments économes en énergie ;
    - La gestion de l'environnement sonore ;
    - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
    - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc.
3. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, 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.
4. Dispositions en faveur de la mixité sociale :

    4.1. Hors dispositions spécifiques, au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 2 lots devra affecter un minimum de 25% de la surface de plancher projetée à du logement locatif social ;

4.2. Au titre de la servitude L.123-2b du code de l'urbanisme :

- un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°1, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement et 50% de ce logement à du logement locatif social et 20% d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un agrément l'État ;
- un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°2, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement locatif social ;
- un secteur repéré sur le règlement graphique comme Emplacement Réservé en vue de la réalisation de programmes de logements (ERL) n°3, et conformément à la légende, doit consacrer 100% des constructions autorisées à du logement et 50% de ce logement à du logement locatif social et 20% d'accession sociale à la propriété bénéficiant d'un agrément de l'État.

5. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

5.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

5.2. En zone inondables définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables (cartographie jointe en annexes du P.L.U.) :

- De la Marcaissonne et de la Saune d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
  - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
  - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
  - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
  - Que les clôtures soient ajourées.
- Du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
  - Aucun logement ne peut être créé ;
  - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
  - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
  - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

5.3. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

6. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
   - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
8. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
10. Une « bande d'études » de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, préalable à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme ;
11. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
    - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;

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

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

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

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée dûne largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible dêtre supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de dûne largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas dûmpasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela nêst pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à lûntérieur de lûopération. Dans le cas où le ramassage se fait à lêntrée de lûopération, lûaire de retournement nêst pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental dûncendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lûaccès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre dûun plan de masse dêensemble garantissant une bonne conception de lêespace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lûmplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lûmportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public dôadduction dôeau potable :

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental dôIncendie et de Secours.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif dôassainissement. Les modalités de raccordement au réseau dôeaux usées sont fixées dans le règlement du service dôassainissement du Grand Toulouse.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau dôeaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse.

Pour les constructions neuves ou dans le cas dôune extension de + de 20 m² dôune construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient dôimperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter lôautorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

Dôune façon générale, seul lôexcès de ruissellement doit être canalisé après quôaient été mises en î uvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et lôinfiltration des eaux. Au final, lôexcès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % dôimperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

En lôabsence ou en lôinsuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de lôaménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à lôopération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

3.1 Les réseaux électriques de distribution dôénergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées doivent être installés en souterrain.

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers dôordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations dôensemble de constructions à usage dôhabitation et

dôactivités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, sôintégrer au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à lôarticle 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à lôaspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis lôespace public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres de la RD2 pour les secteurs soumis aux prescriptions de lôarticle L.111-1-4 du Code de lôUrbanisme.

  Des implantations différentes pourront toutefois être admises pour les constructions ou installations nécessaires à lôexploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures, à la réfection, lôextension des constructions existantes ;

- 30 mètres de lôaxe de la future déviation de la RD57 ;
- 20 mètres de l'axe de la RD2 et 15 mètres de lôaxe de la RD2c ;
- 4 mètres de la limite dôemprise par rapport aux voies existantes ou projetées. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre une adaptation au parcellaire existant.

1.2. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors quôelles sôinscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au §°1.

1.3. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies, excepté la RD2, la RD2c et la RD57 déviée, est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de lôouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et dôintérêt collectif et les ouvrages publics dôinfrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions dôapplication :

3.1. La limite de lôemprise publique est la limite du domaine public que lôon retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

3.2. Dans le cas dôensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de lôarticle R.123-10-1 du code de lôurbanisme lôensemble des règles sôapplique à chacun des lots issus de la division ;

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

- Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière ; 3,50 mètres au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;

- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

   Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectifs l'emprise au sol n'est pas fixée ;
4. Les piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à cet article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, lôaspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes dôUtilité Publique).

2. Principes dôinsertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit sôharmoniser avec le caractère de lôespace urbain existant ou projeté dans lequel il sôinscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant lôaspect extérieur des constructions et lôaménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

Lôemploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing dôaggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent sôharmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A lôexception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment dôune volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

<u>ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>

1. <u>Conditions générales :</u>

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.
- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. <u>Stationnement véhicules :</u>

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

2.1. <u>Habitations :</u>

- Pour les constructions à usage d'habitat locatif aidées par l'Etat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ou 1 place par logement dont une au moins devra être couverte sur chaque unité foncière ;

- Pour les autres constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux par logement dont une au moins devra être couverte sur chaque unité foncière.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

2.6. Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits sans dépasser le seuil de 3 places par lit.

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

3. Stationnement des deux roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.1. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. <u>Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :</u>

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. <u>Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :</u>

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. <u>Les aires de stationnement non couvertes :</u>

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets…) et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4.4. Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

5. <u>Plantations d'alignement le long des voies de circulation :</u>

5.1. Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

5.2. Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

6. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u>

6.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain aménagé.

6.2. Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et dôintérêt collectif, cet article ne sôapplique pas.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB ne peut excéder 0,40 ou 0,50 si le rez-de-chaussée est destiné à lôaccueil dôune activité commerciale, artisanale ou de service ;
2. Dépassement de COS :
   2.1. Un dépassement de COS, dans la limite de 20%, peut sôappliquer à tout projet de réhabilitation, changement de destination, extension de constructions existante à vocation dôhabitat, sous réserve que le projet remplisse des exigences de performance énergétique plus élevées que celles imposées par la réglementation thermique 2012 ;
   2.2. Un dépassement de COS dans la limite de 20% peut sôappliquer à tout projet de construction à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social ;

   Lôapplication combinée des majorations ne peut entraîner une majoration du COS supérieure à 50%.
3. Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales dôoccupation du sol sont celles qui résultent de lôapplication des articles UB 3 à UB 13.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UC

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, commercial, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
5. Dans les territoires couverts par la servitude « d'étude de projet global » prévue à l'article L.123-2a du code de l'urbanisme et reportée sur le document graphique, toutes constructions ou installations nouvelles d'une superficie supérieure :
   - à 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces ou d'artisanat ;
   - à 20 m² pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les constructions à usage artisanal dans le secteur UCa, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.
3. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

   3.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :
   - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
   - Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;

- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

3.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

4. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
5. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
   - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
6. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
8. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
   - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
   - Des bâtiments annexes ;
   - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
   - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
   - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;

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

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

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

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée dûne largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible dêtre supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de dûne largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas dûmpasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela nêst pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par lâdministration si elles visent à améliorer la composition du plan masse de lôpération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin dûmpasse.
- Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement nêst pas exigé.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lâccès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre dûn plan de masse dênsemble garantissant une bonne conception de lêspace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lômplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lômportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public dôadduction dôeau potable :

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité ;

1.3. Dans les opérations dôensemble de constructions à usage dôhabitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental dôIncendie et de Secours ;

1.4. En cas dôinsuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre lôincendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en î uvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires) :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif dôassainissement. Les modalités de raccordement au réseau dôeaux usées sont fixées dans le règlement du service dôassainissement du Grand Toulouse.

En lôabsence de réseau dôassainissement collectif, lôassainissement individuel est autorisé :

- Les dispositions relatives à la mise en î uvre des installations dôassainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte dôaptitude des sols à lôassainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement dôassainissement du Grand Toulouse ;
- En lôabsence de carte dôaptitude des sols, le choix des filières dôassainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
- Les installations dôassainissement non collectif devront être réalisées de telle façon quôelles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux dôassainissement collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau dôeaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse.

Pour les constructions neuves ou dans le cas dôune extension de + de 20 m² dôune construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient dôimperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter lôautorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

Dôune façon générale, seul lôexcès de ruissellement doit être canalisé après quôaient été mises en î uvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et lôinfiltration des eaux. Au final, lôexcès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à

20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

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

3. Réseaux divers :

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des voies existantes ou projetées ;

1.2. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au § 1 ;

1.3. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies excepté les RD2c et RD54 est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions dôapplication :

3.1. La limite de lôemprise publique est la limite du domaine public que lôon retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

3.2. Dans le cas dôensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de lôarticle R.123-10-1 du code de lôurbanisme lôensemble des règles sôapplique à chacun des lots issus de la division.

3.3. Pour le cas dôouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites sôapprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsquôun terrain ne tient à lôalignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence dôarbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à lôimplantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre dôun immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

- Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière 3,50 mètres au faîtage (hauteur mesurée par rapport au sol naturel) et que la longueur totale des bâtiments implantés nôexcède pas 8 mètres sur chaque limite séparative ;
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou dôintérêt collectif et les ouvrages publics dôinfrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.5. Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

2. Conditions dôapplication :

2.1. Dans le cas dôensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de lôarticle R.123-10-1 du code de lôurbanisme lôensemble des règles sôapplique à chacun des lots issus de la division.

2.2. Pour le cas dôouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites sôapprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence dôarbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à lôimplantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre dôun immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : Lôemprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux services publics ou dôintérêt collectifs lôemprise au sol nôest pas fixée ;
4. Les piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à cet article.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusquôau niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent sôajouter, conformément à lôarticle 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusquôà lôacrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements collectifs.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est

justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et doivent être constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.) ;
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.4. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- Maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;

  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.1. Habitations :

- Pour les constructions à usage d'habitat locatif aidées par l'Etat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ou 1 place par logement dont une au moins devra être couverte sur chaque unité foncière ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont une au moins devra être couverte sur chaque unité foncière.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.4. Equipements hôteliers, de restauration et hospitalier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements scolaires :

Il est exigé 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

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

3. Stationnement des deux roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes :

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.1. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. <u>Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :</u>

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. <u>Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :</u>

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. <u>Les aires de stationnement non couvertes :</u>

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets…) et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4.4. Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

5. <u>Plantations d'alignement le long des voies de circulation :</u>

5.1. Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

5.2. Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

6. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u>

6.1. Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain aménagé.

6.2. En outre, les ensembles d'habitations, il doit être créé un espace vert d'accompagnement central à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1.000 m² pour les opérations d'un hectare et plus.

Pour les constructions existantes et leurs extensions destinées à recevoir des services publics et dôintérêt collectif, cet article ne sôapplique pas.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) maximal s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder :
   - 0,10 en zone UC et en secteur UCa ;
   - 0,25 en secteur UCb.
2. Dépassement de COS :
   2.1. Un dépassement de COS, dans la limite de 20%, peut sôappliquer à tout projet de réhabilitation, changement de destination, extension de constructions existante à vocation dôhabitat, sous réserve que le projet remplisse des exigences de performance énergétique plus élevées que celles imposées par la réglementation thermique 2012
   2.2. Un dépassement de COS dans la limite de 20% peut sôappliquer à tout projet de construction à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social ;

   Lôapplication combinée des majorations ne peut entraîner une majoration du COS supérieure à 50%.
3. Pour les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, services publics, les possibilités maximales dôoccupation du sol sont celles qui résultent de lôapplication des articles UC 3 à UC 13.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UD

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. ;
3. Les constructions à usage de bureau liées aux équipements du secteur ;
4. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux.
5. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
   5.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :
      - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
      - Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;

- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

5.2. En zone inondables définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables (cartographie jointe en annexes du P.L.U.) :

- De la Marcaissonne et de la Saune d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
  - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
  - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
  - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
  - Que les clôtures soient ajourées.
- Du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
  - Aucun logement ne peut être créé ;
  - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
  - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
  - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

5.3. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

6. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
- La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

8. Au titre de lôarticle R.111-4 du code de lôurbanisme le projet peut être refusé ou nôêtre accepté que sous réserve de lôobservation de prescriptions spéciales sôil est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur dôun site ou de vestiges archéologiques ;
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dôintérêt collectif ainsi que les ouvrages publics dôinfrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
10. Une « bande dôétudes » de 20 mètres de part et dôautre de lôaxe de la RD2, préalable à la réalisation dôun Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à lôautorité compétente de surseoir à statuer en application de lôarticle L.111-10 du Code de lôUrbanisme ;
11. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre lôaccès aux entrées des bâtiments dôhabitation ;
    - La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nôêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

2.2. Les accès doivent être adaptés à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre

lôincendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum dôaccès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, lôaccès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2.4. Lorsque lôaccès dôune construction, dôun ensemble de constructions ou dôune installation se fait à partir des RD2 et RD2c, lôaccès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, lôadministration peut être appelée à en accepter deux.

3. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à lôexploitation de la route ainsi quôà la sécurité des usagers.

3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. <u>Les voies à double sens doivent avoir :</u>

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée dôune largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible dôêtre supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. <u>Les voies en sens unique doivent avoir :</u>

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de dôune largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. <u>En cas dôimpasse :</u>

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela nôest pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à lôintérieur de lôopération. Dans le cas où le ramassage se fait à lôentrée de lôopération, laire de retournement nôest pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental dôincendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public d'adduction d'eau potable :

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

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

2.2. Eaux pluviales :

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

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

3. Réseaux divers :

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 30 mètres de l'axe de la future déviation de la RD57 ;
- 20 mètres de l'axe de la RD2 et 15 mètres de l'axe de la RD2c ;
- 4 mètres de la limite d'emprise par rapport aux voies existantes ou projetées. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre une adaptation au parcellaire existant.

1.2. Les surélévations et les extensions sont tolérées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le même alignement que le bâtiment existant quand ce bâtiment existant est implanté différemment de la règle prévue au §°1.

1.3. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies, excepté la RD2, la RD2c et la RD57 déviée, est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions d'application :

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

- Sur limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres sur sablière ; 3,50 mètres au faîtage (hauteur mesurée par rapport au sol naturel) et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.3. Des implantations différentes :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes dôinsertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit sôharmoniser avec le caractère de lôespace urbain existant ou projeté dans lequel il sôinscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant lôaspect extérieur des constructions et lôaménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

Lôemploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing dôaggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

4. Façades et murs extérieurs :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent sôharmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A lôexception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment dôune volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment sôil sôagit de toitures végétalisées.

6. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, dôune hauteur maximale de 1 mètre et surmonté dôun dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé dôune haie vive, le long des cheminements piétons.

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit dôun grillage doublé dôune haie vive,
- soit dôun mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, éventuellement surmonté dôun dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants peuvent être constituées dôun mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à lôimpact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain lôimpose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

Lôimplantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci dôesthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis lôespace public.

9. <u>Lôaménagement et le traitement des espaces non bâtis :</u>

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeuxé

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. <u>Conditions générales :</u>

1.1. Les obligations en matière de réalisation dôaire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à lôexception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification dôune construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre dôaires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales dôutilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes dôaccès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;

  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.2. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux par logement.

2.3. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

2.4. Equipements sportifs et culturels :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation sans dépasser le seuil d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

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

3. Stationnement des deux roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UD3 à UD 13.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. En secteur UEb les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en î uvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. En secteur UEa les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants, et qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux ;
4. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante et extension comprise) ne dépasse pas 200 m² maximum ;
5. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
   5.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :
      - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

5.2. En zone inondables définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables (cartographie jointe en annexes du P.L.U.) :

- De la Marcaissonne et de la Saune d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
  - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
  - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
  - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
  - Que les clôtures soient ajourées.
- Du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
  - Aucun logement ne peut être créé ;
  - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
  - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
  - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

5.3. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères ;
7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;

- Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à lôégard des règles applicables et doit faire lôobjet dôun permis de construire ou dôune déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de lôarticle R.111-4 du code de lôurbanisme le projet peut être refusé ou nôêtre accepté que sous réserve de lôobservation de prescriptions spéciales sôil est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur dôun site ou de vestiges archéologiques ;
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dôintérêt collectif ainsi que les ouvrages publics dôinfrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
11. Une « bande dôétudes » de 20 mètres de part et dôautre de lôaxe de la RD2, préalable à la réalisation dôun Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à lôautorité compétente de surseoir à statuer en application de lôarticle L.111-10 du Code de lôUrbanisme ;
12. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre lôaccès aux entrées des bâtiments dôhabitation ;
    - La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nôêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

2.4. Lorsque l'accès d'une construction, d'un ensemble de constructions ou d'une installation se fait à partir des RD2 et RD2c, l'accès doit être unique. Toutefois, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'administration peut être appelée à en accepter deux.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral,
- une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas d'impasse :

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

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 50 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22

mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à lôintérieur de lôopération. Dans le cas où le ramassage se fait à lôentrée de lôopération, lôaire de retournement nôest pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental dôincendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lôaccès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre dôun plan de masse dôensemble garantissant une bonne conception de lôespace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lôimplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public dôadduction dôeau potable :

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental dôincendie et de Secours.

2. Réseau d'assainissement ;

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif dôassainissement. Les modalités de raccordement au réseau dôeaux usées sont fixées dans le règlement du service dôassainissement du Grand Toulouse.

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

2.2. Effluents industriels :

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publics "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à lôalinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

2.3. Eaux pluviales :

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

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

3. Réseaux divers :

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD2 ;
- 21 mètres de l'axe de la RD2c ;
- 10 mètres du boulevard du Libre Echange et de l'allée des Champs Pinsons ;
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre une adaptation au parcellaire existant.

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions d'application :

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs ;

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle.
2. L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

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

1. Conditions générales :

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

1.1. Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,

1.2. La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1.3. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

4. Façades et murs extérieurs :

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

5. Toitures :

Néant.

6. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

6.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

6.3. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux…

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

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.
- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. <u>Stationnement véhicules :</u>

2.1. <u>Habitations :</u>

Pour les constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux par logement.

2.2. <u>Bureaux, Services et Commerces :</u>

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.3. <u>Equipements hôteliers et de restauration</u>

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.4. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail sans dépasser 3 places par poste de travail.

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

3. Stationnement des deux roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

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

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions dôimpact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies dôaccès, aménagements liés à lôaccessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. Les aires de stationnement non couvertes :

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire lôobjet dôun traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquetsé) et seront plantées au minimum dôun arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4.4. Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

5. Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

5.1. Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

5.2. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

6. Réservoirs dôhydrocarbures et dépôts existants :

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à lôair libre devront être masqués par des haies vives dôune hauteur telle quôelles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de lôextérieur.

7. Espaces libres et espaces verts à créer :

7.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

7.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

7.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.

7.4. Une bande plantée doit être prévue sur les limites séparatives avec la zone N.

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Zone AUA

Zone AUB

Zone AUC

Zone AU0

ZONE AUA

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
    - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
    - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
    - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
    - De code civil ;
    - De code de l'environnement ;
    - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
    - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
    - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
    - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
    - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
    - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
    - De sécurité contre l'incendie ;
    - De protection de la réception radiotélévisée ;
    - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
    - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. En secteur AUAn sont interdites toutes constructions à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation d'un T.C.S.P. ;
3. Sauf dans les secteurs AUA1a, AUA2a et AUA3a les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
4. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
5. L'ouverture de carrières et de gravières ;
6. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en î uvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les constructions, installations et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement et de Programmation jointe au présent P.L.U., et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
3. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc.
4. Les constructions à usage commercial d'artisanat et de services, 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.
5. En secteurs AUA1a, AUA2a et AUA3a les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² et sous réserves qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et les lieux avoisinants, et qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

   6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

   - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
   - Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
   - Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

   6.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

   - Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
   - Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

   Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
   - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;

11. Une « bande dœtudes » de 20 mètres de part et dôautre de lôaxe de la RD2, préalable à la réalisation dôun Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à lôautorité compétente de surseoir à statuer en application de lôarticle L.111-10 du Code de lôUrbanisme ;
12. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre lôaccès aux entrées des bâtiments dôhabitation ;
    - La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

Pour lôensemble des secteurs et suivant les principes de lôOrientation dôaménagement jointe au présent P.L.U.

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nœtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

2.1. Conformément à lôOrientation dôAménagement et de Programmation jointe au PLU, deux nouveaux accès sécurisés seront autorisés sur la RD2 ;

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

2.3. Les accès doivent être adaptés à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre lôincendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

2.4. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.1. Voies de quartier :

Sur les principales voies de quartier mentionnées sur le plan et conformément à la légende, la largeur minimum de chaussée est de 5 mètres50 pour les voies à double sens, et de 3m pour les voies en sens unique.

3.2. Voies en impasse :

Néant

ARTICLE AUA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public d'adduction d'eau potable :

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

2.2. Eaux pluviales :

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

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

3. Réseaux divers :

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées et après avis des services du Grand Toulouse.

ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Prescriptions générales :

1.1. Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux en retrait de lôalignement, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la voie ou emprise publique mesurée au droit de lôaxe du bâtiment et jamais inférieur à 4m, à lôexception des cas suivants :

- Dans une bande de profondeur de 16 m à compter de cet alignement les constructions doivent être implantées à l'alignement de ces voies ou emprises publiques en continu dans toutes les parties repérées comme telles sur le plan de zonage. Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis par rapport à l'alignement pour des raisons de composition architecturales ou dôaménagement des entrées ou du stationnement. La longueur de ces retraits sur alignement ne sera pas supérieure au quart de la longueur du bâtiment.

  Dans les parties repérées sur le plan de zonage destinées à recevoir des constructions implantées à l'alignement en discontinu, la règle dôimplantation à lôalignement sôapplique dans la bande de profondeur de 16 mètres.

- Implantation à 25 mètres minimum de lôaxe de la RD2.

- Les constructions implantées en limite du Parc des Crêtes devront être implantées en retrait de lôalignement à une distance égale à la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel dans le parc mesuré à la limite de la parcelle au droit de lôaxe du bâtiment.

- Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de lôouvrage.

- Dans les parties soumises à la règle de recul par rapport à lôalignement, des bâtiments destinés au stationnement de hauteur inférieure à 3 mètres et de longueur inférieure à 6 mètres peuvent être implantés sur la limite sur lôemprise publique.

- Aux angles de voies dont lôune est concernée par une implantation à lôalignement, les constructions sôimplantent selon lôune des règles suivantes : soit sur la limite, soit en respectant la règle de recul du secteur.

- Sur les limites donnant sur des emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation automobiles et autre que le Parc des Crêtes et les bassins, les bâtiments peuvent être implantés soit en limite sur une longueur de 10 mètres dans les secteurs AUA1 et AUA1a et 15 m dans les secteurs AUA2, AUA2a, AUA3 et AUA3a, soit en retrait de 3 mètres minimum.

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et dôintérêt collectif et les ouvrages publics dôinfrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Conditions dôapplication :

2.1. La limite de lôemprise publique est la limite du domaine public que lôon retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

2.2. Pour le cas dôouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites sôapprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.3. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsquôun terrain ne tient à lôalignement de fait de la voie ouverte à la

circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

2.4. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

- En limites séparatives latérales, sur une profondeur maximale de 16 m à compter de l'emprise publique ouverte à la circulation automobile, le long de chaque limite latérale, sous les conditions de hauteur de l'article 10, et au-delà de cette bande à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres à l'acrotère ou sous sablière, et 4 mètres au faîtage éventuel (la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel)
- La longueur totale des bâtiments implantés sur chaque limite séparative n'excèdera pas 50% de la longueur.
- Sur la limite située à l'opposé de la voie publique, un recul de 10 m sera respecté, sauf pour des constructions à usage de bâtiment annexes sur une longueur maximale de 4m et une hauteur de 3 mètres maximum à l'acrotère ou au niveau inférieur de la sablière.
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.5. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

2. Conditions d'application :

2.1. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.2. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises.

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition du niveau :

Il s'agit de l'espace défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le règlement définit un nombre de niveaux, sont comptés dans celui-ci, tous les planchers situés au-dessus du terrain naturel avant travaux.

2. Mesure de la hauteur des constructions :

2.1. Cas des toitures traditionnelles :

2.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

2.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

2.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

2.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

3. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Secteurs AUA1 et AUA1a: 11 mètres, soit R+2 en tenant compte de la pente,
- Secteurs AUA2 et AUA2a : 14 mètres. Soit R+3 en tenant compte de la pente,
- Secteurs AUA3 et AUA3a : 17 mètres, soit R+4 en tenant compte de la pente sur une partie de toiture-terrasse inférieure à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment, un niveau supplémentaire implanté en recul de 3 mètres de la façade principale et prolongé par des terrasses aménagées pourra être construit.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,... ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...) ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,... ;
- une bonne interface entre l'espace public, les parties communes privées et les façades des bâtiments, favorisant le lien social dans le nouveau quartier ;
- une importante présence végétale dans l'espace public et dans les parcelles, renforcée par la perception des jardins privés depuis l'espace public et inversement.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Architecture, couleurs et matériaux :

L'architecture sera définie dans une logique de développement durable, pour le choix des matériaux, pour les dispositions propices aux économies d'énergie notamment grâce aux choix d'orientation des ouvertures et aux protections passives contre les sur chaleurs, pour la gestion de l'eau, sa rétention, et les dispositifs d'arrosage, pour l'aménagement d'espaces extérieurs bénéficiant pour les uns d'un bon ensoleillement, pour d'autres d'ombre et de fraîcheur.

3.1. Les matériaux de construction pourront être utilisés dans leur couleur naturelle (bois, terre cuite, pierre, zinc, cuivre, etc.). Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, pour les matériaux peints ou teintés dans la masse, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune dans le bâti traditionnel, et de l'harmonisation avec le végétal proche de la construction ou lié à elle.

3.2. Les matériaux seront choisis en tenant compte des critères de développement durable, de manière à minimiser les dépenses énergétiques à lôutilisation du bâtiment et à sa construction, et à écarter les produits dangereux pour la santé.

3.3. Des orientations architecturales spécifiques sont définies pour chaque secteur dans les orientations dôaménagement.

3.4. Les toitures terrasses, notamment végétalisées, sont autorisées.

Quel que soit le matériau, les toitures pourront recevoir des capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, sous condition dôune bonne insertion architecturale. Les équipements bruyants éventuels, pompes à chaleur, groupes réfrigérants etc. seront choisis et disposés de manière à ne pas entraîner de gêne au voisinage.

4. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

4.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale, constituée dôespèces différentes incluant des essences fleuries ;
- soit par un mur bahut, dôune hauteur maximale de 1mètre et surmonté dôun dispositif à claire voie ;
- soit par un grillage doublé dôune haie vive, le long des cheminements piétons ;
- lorsquôelles sont situées en limite dôespaces privés commune, la hauteur totale des clôtures sera limitée à 1,20 mètre maximum.

4.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit dôun grillage doublé dôune haie vive ;
- soit dôun mur plein, dôune hauteur maximale de 1,50 mètre, accompagné dôun palissage végétal ;
- soit dôun matériau végétal, bois, brandes, etc.

4.3. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain lôimpose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

5. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

6. <u>Installations diverses :</u>

Lôimplantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci dôesthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis lôespace public.

7. <u>Lôaménagement et le traitement des espaces non bâtis :</u>

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeuxé

ARTICLE AUA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.
- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.1. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- De deux logements maximum (ou à défaut du nombre de logement dans la limite de 300 m² de surface de plancher) : 2 places par logement dont au moins une, devra être couverte sur chaque unité foncière ;
- De plus de deux logements : 1,5 place par logement avec un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher, dont 40% au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Équipements scolaires :

Il est exigé deux places par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors î uvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors î uvre projetée avec un minimum de 10 m².

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

ARTICLE AUA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. Les aires de stationnement non couvertes (à l'exception des parcs de stationnement en silo) :

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets…) et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

5. Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

5.1. Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie ;

5.2. Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

6. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 30 % 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 aménagé.

7. Les bassins de rétention nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AUA3 à AUA13.

ARTICLE AUA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE AUA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AUB

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en î uvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur suivant les principes de l'Orientation d'aménagement et de Programmation jointe au présent P.L.U. ;
3. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. ;
4. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, 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 ;
5. Dispositions en faveur de la mixité sociale :

   Au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme, 25% minimum de la surface de plancher projetée à usage d'habitat doit être affectée à du logement locatif social.
6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

   6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des

Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

6.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
    - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
    - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
11. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;

- La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
- Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

2.2. Les accès doivent être adaptés à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lêensemble dôimmeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre lôincendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum dôaccès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, lôaccès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à lêexploitation de la route ainsi quôà la sécurité des usagers.

3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lêensemble dôimmeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
- une chaussée dûne largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible dêtre supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;
- une chaussée de dûne largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas dûmpasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela nêst pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à lûntérieur de lûopération. Dans le cas où le ramassage se fait à lêntrée de lûopération, lûaire de retournement nêst pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental dûncendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lêaccès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre dûun plan de masse dênsemble garantissant une bonne conception de lêespace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lûmplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lûmportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. <u>Réseau public d'adduction d'eau potable :</u>

1.1. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2. <u>Réseau d'assainissement :</u>

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

2.1. <u>Eaux usées :</u>

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

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

2.2. <u>Eaux pluviales :</u>

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en Annexes du P.L.U.

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

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

3. <u>Réseaux divers :</u>

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise.

1.2. Pour les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Néant.

3. Conditions d'application :

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé

3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies ci-après :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites latérales de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;

1.2. Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont admises dans une bande de 25 mètres à partir de l'emprise publique, les constructions sont autorisées en limite séparative sur une longueur maximale de 13 mètres ;

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.5. Pour les fosses des piscines non couvertes, le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises dans les ensembles d'habitations.

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : Lôemprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics et dôintérêt collectif, lôemprise au sol nôest pas fixée.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusquôau niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent sôajouter, conformément à lôarticle 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusquôà lôacrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent sôajouter, conformément à lôarticle 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

2. Principes dôinsertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit sôharmoniser avec le caractère de lôespace urbain existant ou projeté dans lequel il sôinscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant lôaspect extérieur des constructions et lôaménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

3.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

3.2. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit :

- Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages....) sera conservée et restaurée.

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit dôun grillage doublé dôune haie vive,
- soit dôun mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, éventuellement surmonté dôun dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants peuvent être constituées dôun mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à lôimpact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain lôimpose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

Lôimplantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci dôesthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis lôespace public.

9. <u>Lôaménagement et le traitement des espaces non bâtis :</u>

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeuxé

<u>ARTICLE AUB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u>

1. <u>Conditions générales :</u>

1.1. Les obligations en matière de réalisation dôaire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à lôexception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification dôune construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre dôaires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales dôutilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes dôaccès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;

  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.1. Habitations :

2.1.1. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont 40% au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal ;

2.1.2. Dans les opérations d'ensembles d'habitations, il sera exigé en plus une place de stationnement public par tranche de 10 logements.

De plus, pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

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

3. Stationnement des deux roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

ARTICLE AUB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions dôimpact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies dôaccès, aménagements liés à lôaccessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. <u>Les aires de stationnement non couvertes (à lôexception des parcs de stationnement en silo) :</u>

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire lôobjet dôun traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquetsé) et seront plantées au minimum dôun arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

5. <u>Plantations d'alignement le long des voies de circulation :</u>

5.1. Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie.

5.2. Les voies ayant une emprise de 12 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

6. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u>

Sur chaque unité foncière, 30 % 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 aménagé.

7. <u>Les bassins de rétention</u> nécessaires aux opérations feront lôobjet dôun aménagement paysager intégré à lôopération.

<u>ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u>

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AUB 3 à AUB 13.

<u>ARTICLE AUB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</u>

Néant.

<u>ARTICLE AUB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</u>

Néant.

ZONE AUC

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestiers et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
3. Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé des caravanes, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en î uvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur, compatible avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent P.L.U.
3. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc.
4. Les constructions à usage commercial, de services et d'artisanat, 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.
5. Dispositions en faveur de la mixité sociale :

   Au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme 30% minimum de la surface de plancher projetée doit être affectée à du logement locatif social.
6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

   6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des

Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

6.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
   - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;

11. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :

    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;

- La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
- Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nôêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

2.2. Les accès doivent être adaptés à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre lôincendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum dôaccès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, lôaccès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à lôexploitation de la route ainsi quôà la sécurité des usagers.

3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

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

3.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

3.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :

- une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
- une chaussée dûne largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible dêtre supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.2. Les voies en sens unique doivent avoir :

- une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral ;
- une chaussée de dûne largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

3.3.3. En cas dûmpasse :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela nêst pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement ;
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à lûntérieur de lûopération. Dans le cas où le ramassage se fait à lêntrée de lûopération, lûaire de retournement nêst pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental dûncendie et de Secours.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lêaccès et la manî uvre des moyens de secours.

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

- Acceptées dans le cadre dûun plan de masse dênsemble garantissant une bonne conception de lêespace urbain ;
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE AUC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lûmplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lûmportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. <u>Réseau public d'adduction d'eau potable :</u>

1.2. Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2. <u>Réseau d'assainissement :</u>

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

2.1. <u>Eaux usées :</u>

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

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

2.2. <u>Eaux pluviales :</u>

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

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

3. <u>Réseaux divers :</u>

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :

- A l'alignement des voies :

  Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres.

- Au-delà d'une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, l'implantation par rapport à ces voies ou emprises publiques n'est pas réglementé pour les bâtiments annexes.

1.2. Les saillies sont autorisées par rapport à l'alignement à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 80cm sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux mesuré à l'alignement ;

1.3. Concernant les fosses des piscines non couvertes, la distance minimale par rapport aux voies est de 2 mètres, mesurée au nu intérieur de l'ouvrage ;

1.4. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.5. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions d'application :

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé

3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

3.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

3.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.5. Des implantations différentes de celles définies ci-après :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Prescriptions générales :

1.1. Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres mesurée à la sablière ; 3,50 mètres mesurés au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.

1.2. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être admises :

- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors être également édifiée, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

1.5. Pour les fosses des piscines non couvertes le recul minimum exigé est de 1 mètre, distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

   Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises dans les ensembles d'habitations.

2. Les fosses des piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE AUC 9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition : L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle ;
2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière et 50% pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services ;
3. Pour les constructions destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectifs l'emprise au sol n'est pas fixée ;
4. Les piscines non-couvertes ne sont pas assujetties à cet article.

ARTICLE AUC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window, etc.).

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

5.1. La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

5.2. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.

5.3. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.

6. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et sur la profondeur de la marge de recul le cas échéant, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par une haie végétale,
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre et surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.),
- soit par un grillage doublé d'une haie vive, le long des cheminements piétons.

6.2. Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un mur plein, d'une hauteur de 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles, etc.).

6.3. Les clôtures des constructions au voisinage des axes classés bruyants comme au règlement graphique peuvent être constituées d'un mur plein qui ne peut dépasser 1,50 mètre de hauteur.

6.4. Dans tous les cas, les murs pleins devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

6.5. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

7. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. <u>Installations diverses :</u>

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. <u>L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :</u>

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux…

ARTICLE AUC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
  a) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  b) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.
- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.1. Habitations :

- Pour les constructions à usage d'habitat locatif aidées par l'Etat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ou 1 place par logement ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement dont 40% au moins seront intégrés au volume du bâtiment principal.

Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour le public par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sans dépasser le seuil de 3 places de stationnement par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements scolaires :

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par classe sans dépasser le seuil de 5 places de stationnement par classe.

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

3. Stationnement des deux-roues :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher il est exigé que 4% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher il est exigé que 6% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;

3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de surface de plancher, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;

3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2% de la surface de plancher projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues.

ARTICLE AUC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. <u>Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :</u>

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. <u>Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :</u>

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

4. <u>Les aires de stationnement non couvertes :</u>

4.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

4.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets…) et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

4.3. Pour les surfaces à usage de stationnement, y compris les surfaces de circulation, les accès etc., elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4.4. Sur les dalles, des parties plantées peuvent être associées à des parties minérales : les plantations doivent être installées sur au moins 30 cm d'épaisseur de terre végétale.

5. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u>

Sur chaque unité foncière, 30 % 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 aménagé.

6. <u>Les bassins de rétention</u> nécessaires aux opérations feront l'objet d'un aménagement paysager intégré à l'opération.

<u>ARTICLE AUC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u>

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AUC 3 à AUC 13.

ARTICLE AUC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE AUC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AU0

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
   - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
   - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
   - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
   - De code civil ;
   - De code de l'environnement ;
   - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
   - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
   - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
   - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
   - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
   - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
   - De sécurité contre l'incendie ;
   - De protection de la réception radiotélévisée ;
   - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
   - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE AU0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installation de toute nature hormis celles autorisées à l'article AU0 2.

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

1. Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
2. Les autres constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU ;
3. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
   - 3.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :
     - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
     - Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
     - Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.
   - 3.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :
     - Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
     - Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

     Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.
4. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

5. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
    - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

ARTICLE AU0 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE AU0 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Néant.

ARTICLE AU0 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures peuvent s'implanter à l'alignement ou à un retrait minimal de 80 centimètres des voies existantes ou futures.

2. Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques :

Néant.

3. Conditions d'application :

3.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé

3.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

3.3. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

3.4. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité.

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

1. Prescriptions générales :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou dôintérêt collectif et les ouvrages publics dôinfrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions dôapplication :

2.1. Pour le cas dôouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites sôapprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.2. Des implantations différentes de celles définies peuvent être exigées pour tenir compte de la présence dôarbres de qualité.

ARTICLE AU0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU0 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU0 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants

ARTICLE AU0 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE AU0 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE AU0 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est nul.

ARTICLE AU0 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE AU0 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone A

ZONE A

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
    - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
    - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
    - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
    - De code civil ;
    - De code de l'environnement ;
    - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
    - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
    - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
    - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
    - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
    - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
    - De sécurité contre l'incendie ;
    - De protection de la réception radiotélévisée ;
    - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
    - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article A 2 ci-après ;

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Sous condition d'être nécessaire à l'activité agricole, sont autorisés :
   - Les bâtiments d'exploitation ;
   - La construction à usage d'habitation et leurs aménagements nécessaires à l'exploitation ou extensions, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface de plancher ne dépasse 200 m² ;
   - Les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches ;
   - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole.
3. Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
   - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
   - Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux d'infrastructure.
4. En secteur Ah sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
   - L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
   - Le changement de destination de bâtiment agricole en bâtiment à usage d'habitat dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'une seule unité de logement ;
   - La construction d'annexes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.) ;
   - Les installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

5. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :

   5.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

   - Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
   - Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
   - Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

   5.2. En zone inondables définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables (cartographie jointe en annexes du P.L.U.) :

   - De la Marcaissonne et de la Saune d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
     - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
     - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
     - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
     - Que les clôtures soient ajourées.
   - Du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
     - Aucun logement ne peut être créé ;
     - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
     - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
     - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

   5.3. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

   - Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
   - Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

   Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

6. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
    - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
    - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
8. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
10. Une « bande d'études » de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, préalable à la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à l'autorité compétente de surseoir à statuer en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme ;
11. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre l'accès aux entrées des bâtiments d'habitation ;
    - La création ou l'aménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs ;

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

1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou lôutilisation des engins de lutte contre lôincendie ;

1.4. Il peut également être refusé, ou nôêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. <u>Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :</u>

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

2.2. Les accès doivent être adaptés à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre lôincendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum dôaccès sur les voies publiques ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, lôaccès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD57 déviée et la RD2.

3. <u>Voies ouvertes à la circulation publique :</u>

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à lôexploitation de la route ainsi quôà la sécurité des usagers.

3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à lôimportance et à la destination de lôimmeuble ou de lôensemble dôimmeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;

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

3.3. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

4. <u>Voies non ouvertes à la circulation publique :</u>

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant lôaccès et la manî uvre des moyens de secours.

<u>ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS</u>

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées lôimplique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public dôadduction dôeau potable :

Toute construction doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable ;

En cas dôinsuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre lôincendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en î uvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif dôassainissement. Les modalités de raccordement au réseau dôeaux usées sont fixées dans le règlement du service dôassainissement du Grand Toulouse.

En lôabsence de réseau dôassainissement collectif, lôassainissement individuel est autorisé :

- Les dispositions relatives à la mise en î uvre des installations dôassainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte dôaptitude des sols à lôassainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement dôassainissement du Grand Toulouse ;
- En lôabsence de carte dôaptitude des sols, le choix des filières dôassainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur ;
- Les installations dôassainissement non collectif devront être réalisées de telle façon quôelles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux dôassainissement collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau dôeaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse.

Pour les constructions neuves ou dans le cas dôune extension de + de 20 m² dôune construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient dôimperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter lôautorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

Dôune façon générale, seul lôexcès de ruissellement doit être canalisé après quôaient été mises en î uvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et lôinfiltration des eaux. Au final, lôexcès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % dôimperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

En lôabsence ou en lôinsuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de lôaménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à lôopération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3. Réseaux divers :

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

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

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à l'article 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2 ;

  Des implantations différentes pourront toutefois être admises pour les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole et à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes ;

- 20 mètres de la limite de l'emplacement réservé n°1 (RD57 déviée) ;

- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Conditions d'application :

2.1. La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé ;

2.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

2.3. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

2.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Prescriptions générales :

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

1.2. Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres ;

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des

« bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricoles.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes

par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes dôUtilité Publique).

2. <u>Principes dôinsertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :</u>

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit sôharmoniser avec le caractère de lôespace urbain existant ou projeté dans lequel il sôinscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant lôaspect extérieur des constructions et lôaménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. <u>Couleurs et matériaux :</u>

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Lôemploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing dôaggloméré, etc.) est interdit.

4. <u>Façades et murs extérieurs :</u>

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

5. <u>Toitures :</u>

Dans tous les cas, les toitures doivent sôharmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

Pour les constructions à usage dôhabitation, la pente sera comprise entre 25% et 35% et les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à lôexception des vérandas et abris de jardin.

6. <u>Clôtures :</u>

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre.

6.2. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain lôimpose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- maintien de murs existants.

6.3. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

7. <u>Bâtiments agricoles :</u>

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de lôarchitecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

8. <u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :</u>

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

9. Installations diverses :

Lôimplantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci dôesthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis lôespace public.

10. Lôaménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeuxé

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation dôaire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à lôexception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification dôune construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre dôaires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales dôutilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes dôaccès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations dôaménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à lôensemble de lôopération, sous réserve quôil corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et quôil respecte les conditions normales dôutilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage dôhabitat locatif financées avec un prêt aidé par lôEtat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à lôunité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de lôautorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons dôordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation dôaires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur lôunité foncière concernée à condition quôil justifie :
  a) Soit dôune participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  b) Soit dôun contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant lôaffectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou dôune unité foncière

voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.2. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement ;

2.3. Pour les autres constructions que celles liées à l'habitat le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles A 3 à A 13 du présent règlement.

ARTICLE A 15 :PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Zone N

ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
    - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.111.7 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.3 ;
    - Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
    - Des articles L.111.10, R.111-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de règlementations spécifiques, notamment en matière :
    - De code civil ;
    - De code de l'environnement ;
    - D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
    - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
    - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
    - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
    - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
    - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
    - De sécurité contre l'incendie ;
    - De protection de la réception radiotélévisée ;
    - D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
    - De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité et du Règlement local de publicité ;

- De servitudes dôutilité publique affectant lôoccupation ou lôutilisation du sol, notamment :
  - Le Plan dôExposition aux Bruits de lôaérodrome de Toulouse-Lasbordes, dont le tracé (courbe D) est reporté au document graphique du présent PLU ;
  - Les servitudes de protection des Monuments Historiques et de protection des sites naturels et urbains ;
  - Les servitudes relatives à lôétablissement de canalisations électriques.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de P.L.U. y sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Outre les différentes zones et secteurs, le règlement graphique comporte notamment :

- Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) prévus à lôarticle L.130-1 du code de lôurbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre de lôarticle L.123-1-5-7° du code de lôurbanisme ;
- Des Emplacements Réservés (E.R.) prévus à lôarticle L.123-1-5-8° du code de lôurbanisme ;
- Des prescriptions dôalignement, des principes dôimplantation des voiries et des accès prévus à lôarticle L.123-3 ° du code de lôurbanisme ;
- Au titre du L.123-1-5-16° : les secteurs de production et le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- Des servitudes prévues à lôarticle L.123-2 du code de lôurbanisme qui visent :
  a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
  b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire lôobjet dôaucune dérogation, à lôexception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à lôarticle L.123-1 du code de lôurbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel : Les « dispositions générales » s'appliquent.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article N 2 ci-après.

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

1. La conception des projets doit résulter de la mise en ï uvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
   - La gestion économe du territoire ;
   - La construction de bâtiments économes en énergie ;
   - La gestion de l'environnement sonore ;
   - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
   - La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :
   - Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
   - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. En secteur Nh :
   - L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
   - Le changement de destination de bâtiment agricole en bâtiment à usage d'habitat dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'une seule unité de logement ;
   - La construction d'annexes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.).
4. En secteur N1 les constructions liées aux équipements collectifs à caractère sportifs et loisirs ainsi que les aires de stationnement dans la limite totale de 5.000 m² de surface de plancher ;
5. En secteur N2 des équipements de culture ou de loisir liés à l'animation du parc, dans la limite de 5.000 m² de surface de plancher.
6. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent :
   6.1. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants (pour les secteurs concernés reportés au document graphique et en annexe du P.L.U.) sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute-Garonne du 18 janvier 2006, notamment :

- Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux arrêtés ministériels du 5 mai 1995 et du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 ;
- Pour les bâtiments d'enseignement, de santé, et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par arrêté ministériel du 25 avril 2003.

6.2. En zone inondables définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables (cartographie jointe en annexes du P.L.U.) :

- De la Marcaissonne et de la Saune d'après la CIZI affinée, les extensions et les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :
  - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
  - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
  - Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
  - Que les clôtures soient ajourées.
- Du Tricou, seules sont autorisées les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve des conditions suivantes :
  - Aucun logement ne peut être créé ;
  - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
  - Un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du terrain naturel, doit exister ou être créé ;
  - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

6.3. Dans les secteurs concernés par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » reporté sur le règlement graphique :

- Est interdite la réalisation de nouveaux puits ou de tout autre système permettant l'infiltration des eaux à moins de 10 mètres d'une construction ;
- Le rejet des eaux usées doit se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ainsi que celui des eaux pluviales. A défaut de moyen de moyen de collecte pour les eaux pluviales les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 mètres de toute construction individuelle dans le respect des Codes existants.

Il est toutefois possible de déroger aux distances minimales de rejet ou d'infiltration des eaux mentionnées ci-dessus suivant les conclusions d'études hydrogéologiques et/ou géotechnique du sol en place.

7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :
   - Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables ;
   - La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;

- Une modification (surélévation, extensioné) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à lôégard des règles applicables et doit faire lôobjet dôun permis de construire ou dôune déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de lôarticle R.111-4 du code de lôurbanisme le projet peut être refusé ou nôêtre accepté que sous réserve de lôobservation de prescriptions spéciales sôil est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur dôun site ou de vestiges archéologiques ;
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et dôintérêt collectif ainsi que les ouvrages publics dôinfrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables ;
11. Une « bande dôétudes » de 20 mètres de part et dôautre de lôaxe de la RD2, préalable à la réalisation dôun Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) permet à lôautorité compétente de surseoir à statuer en application de lôarticle L.111-10 du Code de lôUrbanisme ;
12. Les déblais et les remblais sont limités à 1 mètre de profondeur et de hauteur excepté quand ces déblais ou remblais visent à réaliser :
    - Un sous-sol affecté au stationnement de véhicules ;
    - Des bâtiments annexes ;
    - A permettre lôaccès aux entrées des bâtiments dôhabitation ;
    - La création ou lôaménagement de logements comportant une unité de vie fonctionnelle en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les places de stationnement qui leur sont associées ;
    - Des voiries.

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

1. Conditions générales :

1.1. Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à lôimportance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et lôapproche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens dôurgence et de secours et des véhicules dôintervention des services collectifs ;

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

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

1.4. Il peut également être refusé, ou nôêtre accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de lôintensité du trafic.

2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

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

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

2.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

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

2.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la RD57 déviée et la RD2.

3. Voies ouvertes à la circulation publique :

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

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

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

3.3. Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manî uvre des moyens de secours.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

1. Réseau public d'adduction d'eau potable :

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en î uvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

2. Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

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

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

2.2. Eaux pluviales :

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

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de + de 20 m² d'une construction existante, la limitation du débit équivalent à un coefficient d'imperméabilisation de 20% de la parcelle est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser, conformément au règlement d'assainissement du Grand Toulouse, un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

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

3. Réseaux divers :

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

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de

distribution dôénergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

Un local réservé au stockage des containers dôordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations dôensemble de constructions à usage dôhabitation et dôactivités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, sôintégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément à lôarticle 2, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospects et à lôaspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis lôespace public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies :

1.1. Toute construction devra respecter une distance minimale de :

- 75 mètres de part et dôautre de lôaxe de la RD2.

  Des implantations différentes pourront toutefois être admises pour les constructions ou installations nécessaires à lôexploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures, aux bâtiments dôexploitation agricole et à lôadaptation, la réfection, lôextension des constructions existantes ;

- 10 mètres par rapport à la limite dôemprise des autres voies.

1.2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et dôintérêt collectif et les ouvrages publics dôinfrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

1.3. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2. Conditions dôapplication :

2.1. La limite de lôemprise publique est la limite du domaine public que lôon retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclablesé

2.2. Dans le cas dôensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de lôarticle R.123-10-1 du code de lôurbanisme lôensemble des règles sôapplique à chacun des lots issus de la division.

2.3. Pour le cas dôouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites sôapprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;

2.4. Les constructions doivent être implantées dans le respect des marges de recul, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permettent. Toutefois, lorsquôun terrain ne tient à lôalignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert, que par un chemin privé ou une servitude de passage, des implantations différentes peuvent être autorisées ;

2.5. Des implantations différentes de celles définies ci-avant :

- Sont exigées le long de certains axes de circulation conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ;
- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

1. Prescriptions générales :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres ;

1.2. L'implantation en limites séparatives est autorisée si la construction s'inscrit dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante ;

1.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite séparative, soit à au moins 80 centimètres de cette limite ;

1.4. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

2. Conditions d'application :

2.1. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2.2. Pour le cas d'ouvrages de forme circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.3. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité ;
- Sont possibles lors de division parcellaire, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Sont admises, conformément à l'implantation initiale du bâtiment, pour la reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine, des « bâtiments à conserver » ou des « façades ou éléments architecturaux à conserver », mentionnés au règlement graphique.

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

Deux constructions en dur non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

1.1. Cas des toitures traditionnelles :

1.1.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ;

1.1.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse :

1.2.1. Sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère ou à défaut au dernier plafond ;

1.2.2. Au-dessus et à compter de cette hauteur peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11 les ouvrages en toiture, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Conditions générales :

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

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...), celle de la nature du quartier existant, celle enfin du caractère de la région,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes ï Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en î uvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensionsé) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleursé).

3. Couleurs et matériaux :

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Lôemploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing dôaggloméré, etc.) est interdit.

4. Façades et murs extérieurs :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

5. Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent sôharmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

Pour les constructions à usage dôhabitation, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à lôexception des vérandas et abris de jardin. La pente sera comprise entre 25% et 35%.

6. Clôtures :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Les clôtures en mur plein pourront être refusées à proximité de certains arbres de qualité dans la mesure où elles pourraient endommager les racines.

La hauteur des clôtures ne tient pas compte des murs de soutènement.

6.1. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 mètre.

6.2. Des hauteurs différentes pourront être admises :

- si la configuration du terrain lôimpose, notamment en cas de forte pente ou de dénivelé important ;
- Maintien de murs existants.

6.3. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage...) sont interdits.

7. Bâtiments agricoles :

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de lôarchitecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

8. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dôintérêt collectif et ouvrages publics dôinfrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

9. Installations diverses :

Lôimplantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci dôesthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis lôespace public.

10. Lôaménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : place de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeuxé

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Conditions générales :

1.1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- A tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la même surface de plancher déclarée menaçant ruine ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de logement, pour le surplus du stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

1.2. Le nombre d'aires de stationnement exigées :

- Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manî uvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Sera arrondi à l'unité supérieure.

1.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

  c) Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;

  d) Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

  Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Le voisinage est limité à une distance de 300 mètres.

- Il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation forfaitaire pour non réalisation d'aires de stationnement, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement véhicules :

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

2.2. Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement ;

2.3. Pour les autres constructions que celles liées à l'habitat le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations :

1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;

1.2. Les espaces libres (au sens d'espaces non construits) ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère ;

1.3. Pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste dans les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction.

2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation.

3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :

3.1. En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé.

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles N 3 à N 13 du présent règlement.

ARTICLE N 15 :PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.