

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

Plan Local d'Urbanisme

- **PLU approuvé le 29 septembre 2005**
- **Mis à jour le 25 février 2008**
- **Modifié le 11 octobre 2012**
- **1ère modification simplifiée le 7 novembre 2013**

1ère Mise En Compatibilité du PLU approuvée par DCM du 29/09/2015

4 – Pièces réglementaires

4a. Règlement écrit

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SEILH

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

① Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles R 111 d'ordre public :

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 -Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe

③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - 4 ZONES URBAINES

- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB
- la zone UD et le sous-secteur UDa
- la zone UE
- la zone UP

2 – 3 ZONES A URBANISER

- La zone AU et les sous-secteurs AU1, AU2 , AU3 et AU4
- La zone AU_0
- La zone AUE_0

3 – 1 ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 –1 NATURELLE

- La zone N et les sous-secteurs NL1, NL2, NL3, NL4 et NL5

ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES

1- **Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

3 - **Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

4 - **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

1- **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent toutes les zones de la commune.

2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi due les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3 - **Espaces boisés classés :** Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UD, A et N de la commune.

4 - **Les zones inondables :** Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UD et N de la commune.

5 - **Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones UA, NL (au Nord) et AU_0 et AUE_0 (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 17,41 hectares.

Le secteur UA, centralité nouvelle recouvre une surface d'environ 10,41 hectares.
Il correspond au centre élargi de la commune, situé de part et d'autre de la route de Grenade, dans la continuité du centre historique, au Nord de l'Aussonnelle.

La zone est desservie principalement par la route de Grenade (RD2) qui la traverse du Nord au Sud et par la RD64, qui la traverse d'Est en Ouest.

La zone UA est assez urbanisée et quelques parcelles sont encore libres principalement à l'Ouest de la RD2. L'urbanisation est assez mixte : des habitations de type pavillonnaire côtoient quelques activités implantées le long de la RD2. Quelques habitations anciennes sont également présentes.

Cette zone correspond au territoire de la centralité de la commune, deux secteurs sont différenciés :

Les deux secteurs UAa recouvrent une surface d'environ 7 hectares.
Ils corespondent aux deux noyaux historiques, dont l'ancien bourg au Nord, situé au centre de la zone UA et le hameau des Tricheries au Sud Est de la commune (au milieu de la zone UD).

Les secteurs UAa du village localisé à l'Est de la RD2 est desservi par celle-ci. Le hameau des Tricheries est quant à lui desservi pr la rue des Tricheries.

Les secteurs UAa, dont les constructions datent du siècle dernier, ne comptent, plus de foncier libre.

Le règlement établi a pour objectifs :

. de renforcer la diversité, d'élargir et d'intensifier le centre-ville, en faisant évoluer le périmètre de centralité jusqu'à la route de Grenade
. de permettre une évolution progressive du tissu urbain de part et d'autre de la RD2 (accueil d'équipements communaux précis sur Ferrat au niveau de l'entrée de ville RD2/RD63) (en UA : ES=33%, H=7m habitat et 12m équipement collectif, COS=0,30 et contrôle des divisions foncières pour l'habitat)
. de maintenir le caractère groupé et dense des secteurs historiques, de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse (en UAa : pas d'ES, H=7m habitat et 12m équipement collectif, pas de COS)
. de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende. (au titre de l'article L-123-1-5-7 du CU)
. de prendre en compte les risques d'inondation sur un petit secteur UA, en intégrant les prescriptions de la CIZI-DIREN en tant que mesures transitoires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles agricoles et entrepôt commerciaux et les installations classées qui leur sont liées.

2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les carrières.

5 - En zone inondable, sont interdits les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais, de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

1. Le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain homogène (identifiés au plan de zonage par une légende spécifique) est soumis à conditions :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi due les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Les constructions en zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage) sont soumises à conditions :

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

. Les constructions nouvelles sont interdites
. Sont autorisées :
. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 cm², situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.
. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre qu'une inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.
. **Les aires de stationnement** sont autorisées (définies par R442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).
. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

- *dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :*

Sont autorisable les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal.
. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage et à condition que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC dont la surface est compatible avec l'occupation d'au moins 20 m² SHON.
. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hyfraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdite lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdite pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'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, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun…).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

2 - 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.

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction 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).

Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. En UA, toute construction doit être implantée à une distance :
. de 15 m minimum de l'axe de la RD64
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2 En UAa :

. Place de Roaldès du Bourg, allée des Tricheries et avenue Pierre de Boisson : toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies. Néanmoins, quand la construction limitrophe existante ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à la limite d'implantation du bâtiment existant.

. Pour les autres voies, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux soit à l'alignement des voies, soit en recul minimum de 6 m de la limite d'emprise des voies.

1.3. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1. En UA :

. toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

. l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. En UAa :

. dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement ou du recul (évoqués à l'article UA 6-1.2.), toute construction (à l'exception des annexes) doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en UA10) d'une limite latérale à l'autre.

. au-delà de la bande des 15 m, toute construction (à l'exception des annexes) doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative), avec un minimum de 3 m.

. l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.3. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- En UA, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 33 %.
- Néant en UAa.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

. 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière
. 9 m pour les autres constructions (exceptés les équipements collectifs) mesurée sur sablière ou sur acrotère
. 12 m pour les équipements collectifs mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

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

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Excepté en UAa et pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.

2.3. En UAa, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile canal véritable avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.

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

2.5. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres types de toiture que le toit en tuile sont autorisés, s'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Les matériaux sont de préférence le bois, soit de couleur naturelle, soit peint, dans ce cas, conformément à la palette des couleurs en annexe du règlement. Toutefois, les volets et menuiseries en aluminium ou PVC sont autorisés à condition que les coffres des volets roulants soient intégrés dans le mur (pas de saillie à l'extérieur) et avec un aspect extérieur respectant les teintes de la palette de couleurs en annexe du règlement.

3.4. Plus spécifiquement en secteur UAa, ensemble urbain homogène de caractère, site historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) s'appliquent les prescriptions suivantes :

. La typologie de maisons de village doit être préservée, les surélévations doivent être réalisées en harmonie avec les façades mitoyennes.
. La continuité des façades doit être respectée, à savoir : alignement des ouvertures, préservation du cordon et de la corniche s'ils existent, ces derniers doivent être valorisés.
. La modénature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
. Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, …) sont interdites.
. Les toitures des constructions de l'ensemble urbain homogène (identifié au plan de zonage) doivent être en tuiles avec pente comprise entre 30 % et 35 %, et les faîtages parallèles aux espaces publics (Place Roaldes, allée des Tricheries et avenue P. Boisson).

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. sur les voiries départementales (RD2 et RD64 en UA, RD63 et RD64 en UAa), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. sur les autres voies, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

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

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'habitation (habitat collectif, lotissement ou permis groupé), il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

1.2. Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Etablissements scolaires :

Il est exigé une ou deux places de stationnement au minimum par classe. De plus, il est nécessaire de prévoir une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes et motocyclettes.

5 - Equipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

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

7 - Règle de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé de l'Etat

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L.123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Néant.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

Néant

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - En UA :

- Le C.O.S. est fixé à 0,30, excepté pour les équipements collectifs.
- Pour les équipements collectifs, le C.O.S. n'est pas fixé : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

D'autre part et pour l'habitat, en vue d'assurer un contrôle du C.O.S. sur les parcelles divisées depuis moins de 10 ans, il sera fait application de l'article L. 123-1-1. du code de l'urbanisme.

2 - En UAa :

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

3 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'État.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 9,4 hectares.
Elle constitue le quartier dénommé du golf, situé au centre de la commune, à l'Ouest de la RD2, voie par laquelle il est desservi.

Le quartier totalement construit, jouxte les terrains de jeux du golf international. Le quartier a été urbanisé dans les années 90.

La zone est d'accueil mixte ; de constructions à usage d'habitat collectif, d'hôtelerie, de restauration, de commerces et de services.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de permettre une pérennité des droits à construire, d'un quartier existant à dominante d'habitat en collectif
. de préserver la diversité d'accueil existante (Habitat, équipement, services…)
. d'homogénéiser les règles de construction entre les différents sous-secteurs composant le quartier du golf (H=15 m, COS=0,7)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles agricoles, les entrepôts commerciaux et les installations classées qui leur sont liées.

2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les carrières.

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

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdite lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdite pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'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, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun…).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

2 - 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.

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction 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).

Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et le niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres, mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %. D'autres toitures, que le toit en tuile (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres type de toiture que le toit en tuile peuvent être autorisés, si elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile
Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble d'habitation (habitat collectif, lotissement ou permis groupé), il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

1.2. Stationnement des vélos
Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Équipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

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

6 - Règle de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé de l'État

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement.

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

Néant

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le C.O.S. est fixé à 0,70.

2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UD

Caractère de la zone UD

La zone UD en totalité recouvre une surface d'environ 133,93 hectares.
Elle comprend :
- Le secteur UD, de surface environ 88,20 hectares
Il est est constitué de quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, une urbanisation traditionnelle réalisée sous forme de lotissements en général, que la commune souhaite préserver en tant que forme urbaine traditionnelle aérée.

Le territoire couvre la plus grande partie urbanisée de la commune située principalement à l'Est de la RD2.

Les constructions pavillonnaires datent des années 80 à nos jours. Le territoire est presqu'entièrement bâti, il reste cependant quelques enclaves de foncier libre situées principalement aux Tricheries. Quelques parcelles sont également disponibles de part et d'autre de la voie RD64.

L'ensemble de la zone est desservie par deux voies structurantes de laison intercommunale : la RD2 et la RD63.

- Les secteurs UDa de surface d'environ 45,73 hectares.
Les secteurs sont constitués d'un habitat pavillonnaire, réalisé plutôt sur de grandes parcelles (en général au-dessus de 1 000 m²).
Ces territoires localisés à l'Ouest de la RD2 recouvrent un paysage très aéré, souvent boisé, sur des coteaux, avec des perspectives visuelles intéressantes. La commune souhaite préserver ce paysage en maintenant ce type d'urbanisation très aérée. On y trouve :

- Le secteur UDa (25,87 ha) au lieu-dit « Prieur », localisé sur des coteaux boisés en surplomb de l'Aussonnelle.
- Le secteur UDa1 (3,84 ha) au lieu-dit « Couffignades » en limites de berges boisées de la vallée de l'Aussonnelle. Ce petit territoire reste provisoirement en assainissement autonome, sa desserte par le réseau public est prévue courant 2005/2006.
- Le secteur UDa2 (18,02 ha) au lieu-dit « Papou », jouxtant la zone naturelle avec les terrains du golf.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. **en UD,** de conserver son aspect d'urbanisation traditionnelle sous forme d'habitat pavillonnaire en lotissement, en renforçant la part exigée d'espaces verts (25 %) et en conservant une forme bâtie peu dense type d'habitat individuel (H=7 m et COS à 0,3).
En outre, des éléments du patrimoine et du paysage (mentionnés au plan de zonage conformément à la légende), seront préservés au titre de l'article L-123-1-5-7.

. **en UDa,** de préserver un paysage naturel et des boisements en maintenant un habitat très aéré sur des parcelles à 1 200 m², en renforçant également la part exigée d'espaces verts (40 %) et en conservant une forme bâtie très peu dense (H=7 m et COS à 0,3) et en excluant l'accueil de constructions type hôtelier, non compatible avec le caractère de la zone.

. en UDa1, de respecter le réglementation en matière de salubrité et d'hygiène en assainissement autonome et de conserver un caractère d'habitat aéré aux limites des berges de l'Aussonelle

. en UDa2, de préserver un secteur d'habitat aéré pour s'intégrer à l'ensemble paysagé du Golf qui le jouxte

Pour les parcelles de la zone UD situées en bordure de l'allée des Tricheries et au droit de la zone UAa du quartier des Tricheries, l'objectif est que leur urbanisation participe à la valorisation patrimoniale du Hameau. Pour cela, une prescription architecturale et urbaine est reportée sur le règlement graphique et les articles 6 et 7 de la zone UD fixent les implantations des constructions
En outre, ces secteurs ont fait l'objet d'un renforcement des EBC

. **de façon globale, en UD et UDa,** de prendre en compte les risques d'inondation, en intégrant les prescriptions transitoires de la CIZI-DIREN

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles et les installations classées qui leur sont liées, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2 - Les constructions agricoles et les entrepôts commerciaux ainsi que les installations classées qui leur sont liées.

3 - En outre, en UDa, sont interdites les constructions à usage hôtelier.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

6 - Les carrières.

7 - En zone inondable, sont interdits les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais, de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

8 - Sont interdites toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres minimum à compter de la limite des espaces boisés classés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

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

1. **Le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain homogène (identifiés au plan de zonage par une légende spécifique) est soumis à conditions :**

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi due les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. **Les constructions en zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage) sont soumises à conditions :**

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

. Les constructions nouvelles sont interdites

. Sont autorisées :

. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 cm², situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.

La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre autre qu'une inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.

. **Les aires de stationnement** sont autorisées (définies par R442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.

. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.

. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

- *dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :*

Sont autorisable les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal.

. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC dont la surface est compatible avec l'occupation d'au moins 20 m² SHON.

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hyfraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdite lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdite pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'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, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun…).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

2 - 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 lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau (en UDa, secteur de Coufignade), les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément aux dispositions prévues à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction 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).

Les prescriptions et modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- En UDa, secteur du Prieur :

La superficie minimale des unités foncières doit être de 1 200 m² pour les constructions à usage d'habitat.
Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et la création d'annexes liées aux constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour les constructions autres qu'habitat.

–En UDa 1, secteur des Couffignades

La superficie minimale des unités foncières doit être de 2 000 m², avec une seule habitation par unité foncière. Toutefois si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement la taille des parcelles n'est pas fixée et une seule habitation par unité foncière est autorisée.

- En UDa 2, secteur de Papou

Une seule construction à usage d'habitat est autorisée par unité foncière

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
. de 15 m minimum de l'axe de la RD63
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de l'emprise de l'Allée des Tricheries.

1.3. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant le recul existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation de piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique :

dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives et sur l'autre limite, elles peuvent s'implanter :
- soit dessus,
- soit à une distance de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Pour toutes ces constructions :
- implantées sur des parcelles de moins de 14 mètres de façade sur l'Allée des tricheries, la totalité de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries,
- implantées sur des parcelles de plus de 14 mètres de façade sur l'allée des Tricheries, un minimum de 60 % de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries

Au-delà de la bande des 15 mètres comptés à partir du recul évoqué à l'article UD 6 1.2 sur l'allée des tricheries, les dispositions de l 'alinéa 1.1 ci –dessus s'appliquent.

1.3. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles et le niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
- . 7 m pour les constructions à usage d'habitat mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère
- . 9 m pour les autres constructions mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

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

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %. D'autres types de toitures et de pentes, que le toit en tuile, (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les constructions autres qu'habitat, et pour les équipements collectifs, d'autres types de toitures que le toit en tuile peuvent être autorisés, s'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

2.4. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique et pour les constructions autorisées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés (tuile canal, tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 % et 35 %. Au delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les dispositions de l 'alinéa 2.1 à 2.3. ci –dessus s'appliquent.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2, RD63), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

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

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble d'habitation (lotissement ou permis groupé), il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Etablissements scolaires :

Il est exigé une ou deux places de stationnement au minimum par classe. De plus, il est nécessaire de prévoir une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes et motocyclettes.

5 - Equipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

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

7 - Règle de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé de l'État

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L.123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conduteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des cours circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

En UD, 25 % au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En UDa, 40 % au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitat et 0,50 pour les autres constructions, excepté pour la zone UDa aux Couffignades.

2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

3 - Pour la zone UDa de Couffignades d'assainissement autonome, le COS est fixé à 0,15. Toutefois, si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement, le COS est de 0,30.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre en totalité une surface d'environ 0,95 hectares.
C'est un très petit secteur situé en limite Sud de commune, à l'Ouest du giratoire d'entrée de ville, route de Grenade. Il jouxte l'urbanisation linéaire route de Grenade et la future zone économique de Chapello.

La zone accueille une construction déjà existante et est desservie par le réseau public.

Cette zone a vocation a accueillir des activités économiques de type services, bureaux et commerces, avec l'habitat lié à ces activités.

Cette zone prend en compte les dispositions de l'article L-123-1-5-7 (dit Amendement Dupont), le périmètre de la zone UE par rapport à la RD 2 est délimité suivant la bande inconstructible à 75 m de l'axe de la RD2.
L'enjeu d'entrée de ville est de privilégier une bande verte paysagère, en continuité du Garossos.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de permettre l'accueil d'activités en « effet valorisant » en continuité, à terme, avec la zone de Chapello

. de prendre en compte également l'habitat existant à proximité, en prévoyant un retrait de 15 m minimum (de la limite des voies) et une hauteur peu élevée des futurs bâtiments (à 7 m).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

. de l'industrie
. de l'artisanat
. des services
. des bureaux
. des commerces
. de l'habitat, sous condition à l'article 2

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

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. L'accès sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous.
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 établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement 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.

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction 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).

Les prescriptions et modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction nouvelle ou extension de l'existant devra être implantée à une distance de 15 m minimum de la limite d'emprise des voies.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

ARTICLE UE 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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terrain plat

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.
La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

. 7 m pour toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Seules sont autorisées les toitures traditionnelles en tuiles avec une pente comprise entre 30 % et 35 %

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. L'aspect extérieur des constructions devra respecter au mieux la palette des couleurs en annexe du règlement.

3.2. Sont interdits les imitations de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois…) et l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, …).

3.3. Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3.4. Les locaux techniques et aires de stockage seront intégrés aux bâtiments principaux d'activité. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ils devront s'harmoniser avec ceux-ci.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, constituée :

. soit d'un mur enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. soit d'une grille ou bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

- Elles devront respecter le règlement local communal.
- Les enseignes devront être traitées avec soin et intégrées au volume architectural du bâtiment.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.
- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 – Habitat de fonction :

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement automobile par logement.

2 – Commerce, services, bureaux, artisanat, industries :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Néant

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

(zone crée dans le cadre de cette procédure Mise en compatibilité du PLU)

Caractère de la zone UP

Elle recouvre une superficie d'environ 2,5 hectares qui concerne des terrains, à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif type établissements des services techniques de la commune de Seilh.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les équipements et services annexes, logements de fonction, constructions et installations qui y sont liés.

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions et installations autorisées sous conditions à l'article UP 2 ci-après.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.

- l'habitat nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher.

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

1 - Accès

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

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

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

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

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

1.4. Les caractéristiques (dimensions, formes, ...) de ces accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés en conséquence et de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour 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 - Voirie nouvelle publique ou privée

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

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

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies publiques (ou susceptibles d'être intégrées dans le domaine public) et les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

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

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

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

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

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture d'aménagements cyclables ou de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Prescriptions générales :

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

2 - Eau potable

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

2.2. Dans les opérations d'ensembles, des points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute Garonne.

3 - Assainissement

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.

3.1. Eaux usées (eaux domestiques)

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

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

3.2. Eaux usées non domestiques

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

3.3. Eaux pluviales

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

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

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 ervice d'assainissement du Grand Toulouse.

4 - Réseaux divers

4.1. Electricité- Télécommunications

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

4.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être 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.

5 - Déchets urbains

5.1. 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.

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

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Elles ne s'appliquent pas :
- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée
- Aux couvertures des sous-sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale :
- de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- de 20 mètres de la limite d'emprise de la RD 2.

2 - Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, sécurité et gardiennage des équipements.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres minimum.

2 - A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres …. pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - D'autres implantations sont admises :

Les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, la sécurité et le gardiennage des équipements pourront être implantés à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

SANS OBJET

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairement naturel …).

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

2 - Couvertures

2.1. Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente sera comprise entre 25 % et 35 %, et les matériaux de construction utilisés devront être la tuile canal ou similaire..

2.2. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseur et tous locaux techniques des constructions ou installations), doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

3 - Façades

3.1. L'ensemble des façades devront faire l'objet d'une recherche qualitative forte, et les options architecturales retenues devront être justifiées au regard de la vocation, de l'image des bâtiments, et de leur insertion dans le paysage.

3.2. Les façades latérales, arrière et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Habitations :
Il est exigé un minimum de 2 places par logement.

2 - Equipements collectifs et/ou publics :
Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

3 - STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Obligations de stationnement des deux-roues exigées :
Les obligations en matière de réalisation de stationnement pour les deux-roues sont applicables en terme de « seuil plancher ».
Le nombre d'emplacements de stationnement est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins particuliers et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

3.1 - Pour les constructions à usage d'habitation.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 4 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

3.2 - Pour les constructions à usage de bureaux.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

3.3 - Pour les constructions à usage hôtelier, industriel, d'entrepôt, de service public ou d'intérêt collectif.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

3.4 - Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m² de la surface de plancher projetée.

Pour 10 places de stationnement automobile exigées, 1 surface supplémentaire équivalente à 12,5 m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux-roues. Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les présentes occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantations, sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sécheresse approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

Espaces libres et plantations

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
   Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
   Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
   Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
   En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Les talus aux abords de la RD2
   - Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
   - Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
   - La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

SANS OBJET

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre en totalité une surface d'environ 8,1 hectares.

La zone AU recouvre quatre secteurs, AU 1, AU 2, AU 3 et AU 4 :

- AU 1 (0,83 ha) et AU 2 (1,11 ha) sont deux secteurs situés à l'entrée du golf, un petit territoire qui constitue le potentiel d'achèvement d'urbanisation du quartier du golf.
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global, d'accueil d'habitat exclusif en petits collectifs avec des densités différenciées pour permettre une bonne intégration à l'environnement bâti route de Grenade.
- AU 3 (3,11 ha), comprend deux petits territoires libres « en dent creuse » dans le tissu urbain :
  . AU 3 dans la continuité des terrains libres à l'entrée du golf,
  . et AU 3 dans le secteur des Tricheries, accueillant un seul bâti de type tertiaire
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global sur chacun des territoires, d'accueil d'activités, de tertiaires, de services et d'équipements collectifs.
- AU4 (3,05 Ha), occupe un territoire situé en lien direct avec la zone UA et le noyau villageois (UAa). Deux accès lui apportent des liens directs depuis la RD 2 et le noyau villageois.
  Son implantation stratégique la fait participer à l'élargissement et à l'intensification urbaine centrale. A ce titre, son urbanisation devra maintenir le caractère dense des secteurs historiques environnant tout en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire proche.
  Les besoins actuels en matière de diversité et de mixité urbaine font que cette zone accueillera des commerces,…et d'une manière préférentielle des logements locatifs sociaux qui viendront s'intégrer dans des constructions légèrement plus denses. Pour cela, et pour toutes les opérations d'ensemble il est fixé un seuil minimal de production de 40 % de logements locatifs sociaux (par application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme et en conformité avec le PLH).
  De plus, afin de garantir une meilleure insertion architecturale et urbaine, cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui en fixe les grands principes d'organisation.

Les dispositions réglementaires établies pour AU 1, AU 2, AU 3 et AU 4 ont pour objectifs :

. De maîtriser l'urbanisation en privilégiant une opération globale par secteur AU1, AU2 et AU3

. Sur la zone du golf (en AU1, AU2) de privilégier l'accueil exclusif d'habitat en limitant la densité (H= 7 m, R+1 et COS de 0,40 en AU1) ; (H=9 m, R+2 et COS à 0,6 en AU2). D'autre part de prévoir l'aménagement d'une bande verte continue à l'entrée comme espace emblematique de la zone.
Sur le secteur du golf et des Tricheries (en AU3), de permettre l'accueil de services/bureaux/tertiaires et d'équipements collectifs et aires de jeux, adaptés aux activités ludiques du quartier, ainsi qu'aux activités associatives et culturelles des habitants en AU3 (H=7m, COS=0,30).

. D'élargir le périmètre et le dynamisme du noyau villageois tout en permettant une évolution harmonieuse de la zone AU 4.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU1 et AU2, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions à usage d'habitat.
En AU3, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux d'équipements collectifs, d'aires de jeux et de l'habitat sous condition à l'article AU2.
En AU4, sont interdites les constructions industrielles, artisanales, agricoles et d'entrepôts, et les installations classées qui leur sont liées.

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

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de concerner la totalité de chaque secteur AU1, AU2 et AU3 (hors parcelles déjà construites)
- Les constructions à usage d'habitation sont admises en AU3, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur AU4, les constructions ne pourront être autorisées que dans des opérations d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone et sous réserves :

- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « La plaine 1 » jointe au présent PLU,
- de la réalisation des équipements internes à la zone et indispensables (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après,
- qu'elles affectent au minimum 40 % de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. Excepté pour la desserte du périmètre correspondant à l'Orientation d'Aménagement, l'accès direct sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'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, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun…).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

2 - 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.

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction 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).

Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

En l'absence ou d'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.

2 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur AU4.

1.2. Dans le secteur AU4, les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de la limite d'emprise des voies principales de desserte de l'opération.

1.3. D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 A l'exception du secteur AU4, toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2 Dans le secteur AU4 :

- à l'exception des limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, 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.

- sur les limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AU4, l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.3 D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE AU E 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 - En terrain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 - En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
- 7 m pour toute construction en AU1 et AU3, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction en AU2, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction (R+2 maxi) en AU4 et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de « La Plaine 1 » annexée au présent PLU.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Dans le secteur AU4, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés tuile canal, tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

2.3. Pour les secteurs AU1, AU2 et AU3 et pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. D'autres toitures, que le toit en tuile (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sou réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.4. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres type de toiture que le toit en tuile peuvent être autorisés, si elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

Dans la zone AU4, les clôtures en limite séparative avec les zones d'habitat limitrophes, UA, UAa et UD, devront être arborées par des arbres de hautes tiges complétés par des plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile
Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble d'habitat en collectif, il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

1.2. Stationnement des vélos
Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 - Services, bureaux :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

Une bande verte paysagère devra être aménagée à l'entrée des secteurs AU1 et AU2 : 6 m minimum, le long de la route de Grenade et de part et d'autre de la voie d'accès existante interne à AU1 et AU2.

Cet espace vert doit être très paysagé, avec des plantations de types arbustes et bosquets et avec une zone engazonnée, permettant une mise en valeur de l'entrée du golf.

Dans le secteur AU4, sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

Dans les opérations d'ensemble concernées, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement dont la localisation et la typologie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de « la Plaine 1 » jointe au présent PLU.

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - En AU1, le C.O.S. est fixé à 0,40.
En AU2, Le C.O.S. est fixé à 0,60.
En AU3, Le C.O.S. est fixé à 0,30.
En UA4, le C.O.S. est fixé à 0,25.

2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AU_0

Caractère de la zone

La zone AU_0 recouvre en totalité une surface d'environ 30,67 hectares.

Elle recouvre les territoires de développement futur, d'accueil mixte à dominante habitat.
Trois territoires sont différenciés par les lieux-dits :

- Le secteur de Ferrat/Le Grand Plantier.
- Le secteur de Laubis.
- Le secteur de La Plaine.

Ces territoires sont situés pour une partie au Nord, jouxtant la centralité et le village (Ferrat/Le Grand Plantier et La Plaine), pour le reste, au Sud de la commune (Laubis).

Ces zones ne sont pas construites, mais accueillent parfois quelques bâtiments, elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé par la commune et sous la forme d'opérations globales.
Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

La zone AU_0 ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU ou par la création d'une zone d'aménagement concerté. et lorsque les équipements publics d'infrastrucure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ainsi que la mise en service d'une nouvelle unité d'épuration de capacité suffisante

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de différer l'urbanisation de ces secteurs,
. de les développer en cohérence avec la réalisation d'équipements publics et dans le cadre de projet global, maîtrisé par la commune et en phase avec les orientations sectorielles,
. de permettre des extensions limitées, afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU_0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de l'extension des constructions existantes (et sous condition à l'article 2), et la création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE AU_0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30% de la surface hors œuvre nette existante (à la date d'approbation du présent règlement).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU_0 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AU_0 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

ARTICLE AU_0 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU_0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
- . de 15 m minimum de l'axe de la RD64
- . de 25 m minimum de l'axe de la RD2
- . de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU_0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

ARTICLE AU_0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE AU_0 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU_0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
. 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
. 9 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE AU_0 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'extension ou de création d'annexes liées à la construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Pour les extensions et constructions d'annexes liées à l'existant, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les extensions et constructions d'annexes des constructions autre qu'habitat, d'autres matériaux que la tuile peuvent être autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Les matériaux sont de préférence le bois, soit de couleur naturelle, soit peint, dans ce cas, conformément à la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,

- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU$_0$ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.
- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

Il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Pour les commerces, services, bureaux, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE AU$_0$ 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU$_0$ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AUE$_O$

Caractère de la zone

La zone AUE$_O$ recouvre en totalité une surface d'environ 23,21 hectares.

Cette zone, dite de Chapello/Percin, est destinée à recevoir l'urbanisation future à moyen ou long terme. Elle est d'accueil à dominante économique.

Elle est située majoritairement au Sud-Ouest de la commune, mais aussi en entrée de ville, de part et d'autre de la route de Grenade, sur le territoire de Percin.

Elle est desservie actuellement par la RD2 et le chemin de Bel-Air.

Le secteur de Chapello contient quelques constructions existantes de type habitat diffus, le long du chemin de Bel Air.

Cette zone est stratégique, elle jouxte le territoire de l'Enseigure sur Beauzelle destiné à un développement économique communautaire et la zone majeur du secteur Nord-Ouest. ; Aéroconstellation

Son urbanisation s'effectuera dans le cadre d'un projet global, en cohérence avec le projet de développement économique du secteur Nord-Ouest et Aéroconstellation.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastrucure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ou par la création d'une zone d'aménagement concerté.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de différer son urbanisation, en attente d'opportunités, en faveur de projet global maîtrisé par la commune et mis en œuvre dans le cadre d'une initiative communale ou intercommunale
. de permettre des extensions limitées afin de ne pas pénaliser les extensions de constructions existantes

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE$_O$ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de l'extension des constructions existantes (et sous conditions à l'article 2), et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE AUE$_O$ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30% de la surface hors œuvre nette.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE$_O$ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AUE$_O$ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

ARTICLE AUE$_O$ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUE$_O$ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AUE$_O$ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

ARTICLE AUE$_O$ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE AUE$_O$ 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUE$_O$ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terrain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
. 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
. 9 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE AUE$_O$ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Les couvertures autres que la tuile sont autorisées. Dans le cas de toiture traditionnelle, la pente devra être comprise entre 30 % et 35 %

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. L'aspect extérieur des constructions devra respecter au mieux la palette des couleurs en annexe du règlement.

3.2. Sont interdits les imitations de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois…) et l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, …).

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, constituée :

. soit d'un mur enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. soit d'une grille ou bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AUE$_O$ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations (extensions) :

Il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat (extension et/ou changement de destination) :

Pour les commerces, services, bureaux, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE AUE$_O$ 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE$_O$ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre en totalité une surface d'environ 131,7 hectares.

Elle correspond au grand territoire agricole de la commune localisé au Nord de la commune, aux lieu-dits « Rochemontes » et « Lassalle », et à un petit territoire au Nord-Est du golf, au lieu-dit « Royé ».

La zone est desservie principalement par la RD2 sur ses deux territoires.

Elle comprend quelques constructions liées aux exploitations existantes.

Les enjeux de protection sont différents :

- Au Nord, secteur de Rochemontes et Lassalle, l'objectif est de préserver une activité agricole viable par le maintien d'une plus grande surface d'exploitation.
- Au Nord-Est du golf, secteur de Royé, en plus de la protection des cultures, l'objectif est de favoriser une coupure verte dans la commune, articulée autour du bois existant de Bouscassié

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de préserver l'activité agricole, en limitant l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles, aménagements et extensions de bâtiments existants
. de protéger le patrimoine bâti rural et de permettre éventuellement des changements de destination (conformément à la légende sécifique en plan de zonage)
. de protéger les plantations et boisements existants
. de permettre l'accueil de l'extension du cimetière jouxtant celui existant, conformément à l'emplacement réservé n°21 dans le plan de zonage

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

. **de celles nécessaires à l'exploitation agricole**, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations à usage agricole,
. **de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**
. **de l'aménagement et de l'extension du cimetière** (conformément à l'emplacement réservé n° 7 au document graphique),
. **des changements de destination du bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial** dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole. (bâti identifié avec une légende spécifique au document graphique)

2 - Sont interdites toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres minimum à compter de la limite des espaces boisés classés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :

- d'être nécessaires au logement des exploitants ou de ses salariés ;
- qu'une seule construction à usage d'habitation de 250 m² de surface de plancher maximum soit autorisée par exploitation en activité et située dans un rayon de 100 mètres maximum à partir des sièges d'exploitation.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdit lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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 lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée conformément aux dispositions prévues à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2. Eaux pluviales :

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).

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

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Néant.

3.2. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de 2 500 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome avec rejet en milieu superficiel et 1 500 m² pour les filières avec rejet par infiltration dans le sol conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
- . de 75 m minimum de l'axe de la RD2, à l'exception de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et les constructions à usage agricole, qui doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la RD2,
- . de 15 m minimum de la limite d'emprise des autres voies.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.
L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
. 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
. 12 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, cette hauteur pourra être dépassée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les bâtiments à usage agricole, d'autres toitures sont autorisées.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'article 12 concernent :
. les constructions nouvelles
. les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
. les changements de destination des bâtiments

L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

Habitations :

Il est exigé un minimum de 2 places par logement.

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conduteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des cours circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Espaces libres et verts à créer

Néant

2.3. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ 262 hectares.
Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre 237 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).
Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs.
Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre, d'un cimetière et un équipement de type socio culturel.

- NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectare.

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

- NL5 couvre une surface d'environ 0,49 hectare.

Il correspond à un petit secteur, au lieu-dit « Percin », sur lequel est aménagée l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

. la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-DIREN

. de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existants, sous reserve des conditions en zone inondable.

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

. de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - En zone N et secteurs NL1, NL2, NL3, NL4 et NL5, sont interdites :

- Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions et installations autorisées sous conditions à l'article N 2 ci après.
- Toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres à compter de la limite des espaces boisés classés délimités, conformément au document graphique (au 1/5000ème),
- En zone inondable, sont interdites les clôtures pleines, les talus et remblais de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations et constructions liées à l'activité de maraîchage ou d'arboriculture, sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les aires de jeux et de sport et aires de stationnement ouvertes au public liées à ces activités sont autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- En secteur NL1, sont autorisés :

. la construction d'un équipement public à condition d'être destiné à un usage de loisirs (type socio-culturel),
. l'accueil d'installations à condition d'être destinées à un usage de sport et de loisirs de type : tribune, vestiaire, sanitaire et constructions d'annexe liées aux activités de sport et de loisirs,
. les constructions et installations à condition d'être liées à l'accueil du centre équestre (de type manège et box pour les chevaux et locaux techniques),
. les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de sport, de loisirs et au centre équestre,
. l'habitat nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.
. l'aménagement du cimetière,

Par ailleurs, les constructions ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher existante et projetée ne dépasse pas 3 000 m² sur l'ensemble du secteur.

- En secteur NL 2, sont autorisés :
  . la construction de piscines et d'annexes liées à l'habitation dans une limite de 30 m² de surface de plancher.

- En secteur NL 3, sont autorisés :
  . les constructions et installations à condition d'être à nécessaires l'aménagement et l'extension de la station d'épuration existante

- En secteur NL 4, sont autorisés :
  . les constructions à usage d'habitat et de leur extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum.

- En secteur NL 5, sont autorisés :
  . les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage existante et à condition que la surface de plancher existante et projetée ne dépasse pas 250 m² sur l'ensemble du secteur.

En zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage), les constructions sont soumises aux conditions suivantes :

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

. Les constructions nouvelles sont interdites

. *Sont autorisés :*

. Les extensions limitées :
  - pour l'habitation : 20 m² d'emprise au sol, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC.
  - pour les activités : 20 % d'augmentation de l'emprise au sol dans la limite totale du tiers de la surface du terrain, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC.

. Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation (ex. : abris de jardin, garages, …) limitées à 20 m² d'emprise au sol et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés au-dessus des PHEC.

. Les surélévations de l'habitat existant, sans création de nouveau logement, sans augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.

. La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.
Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, écoles, etc.) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

. **Les aires de stationnement** (définies par R 442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.

. **Les travaux d'infrastructures et équipements techniques de services publics** (infrastructures de transports terrestres, espaces publics, ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, ...) sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

. **Les équipements liés à la voie d'eau**.

. **Les équipements de loisirs** complétant les activités existantes (terrains de sport, vestiaires, tribunes, ...) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, ...).

. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.

. **Les locaux techniques ou sanitaires**, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, ...).

. **Peuvent être autorisées pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture,** les serres « tunnels » ou toutes serres à structure démontable, transparents hydrauliquement (cotés relevables et implantées dans le sens de l'écoulement...) avec les équipements techniques situés au-dessus des PHEC.

- *dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :*

Sont autorisables les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

. **La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** autre qu'une inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.
Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux crèches, maison de retraite, écoles, etc.) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

. **Peuvent être autorisés pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture** :
- **Les extensions ou les constructions de bâtiments nouveaux d'activités ou de staockage**, liés à l'exploitation agricole. Les produits polluants et les équipements sensibles seront situés à30 cm au-dessus des PHEC.
- **Les serres resistantes au phénomène hydraulique** avec les équipements techniques situés à30 cm au-dessus des PHEC.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1- Accès :

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

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

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdit lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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 lorsqu'il existe.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

2.2. Eaux pluviales :

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.

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

En l'absence ou d'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. Electricité - Télécommunications

Néant

3.2. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

. de 75 m minimum de l'axe de la RD2 (sauf sur secteur NL1), à l'exception de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et des constructions à usage agricole, qui doivent être à 25 m minimum de l'axe de la RD2,

. de 20 m minimum de la limite d'emprise de la RD 2 pour les constructions autorisées en zone NL1.

. de 15 m minimum de l'axe de la RD63,

. de 15 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur NL5 où cette distance pourra être ramenée à 3 mètres,

. de 30 m minimum de la limite d'emprise du futur RD 902 (ER n° 1) pour les constructions et leurs extensions autorisées en zone NL2 et N conformément à l'article 1.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

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

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 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
En N :
- . 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- . 9 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, cette hauteur pourra être dépassée.

En NL1 :
. 9 m pour toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

En NL2, NL3 et NL4 :
. 7 m pour toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

En NL5 :
. 3,50 m sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

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

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Pour les extensions des constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les extensions et constructions autre qu'habitat autorisées à l'article 1, d'autres types de toitures sont autorisées que la tuile.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

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

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

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

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les dispositions de l'article 12 concernent :

. les constructions nouvelles,

. les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique,

. les changements de destination des bâtiments.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

1 - Habitations :

Il est exigé un minimum de 2 places par logement.

2 - Equipements collectifs et/ou publics :

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conduteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et verts à créer

En secteur NL5, tout projet devra comporter un traitement paysager de nature à permettre une intégration harmonieuse des constructions et occupations du sol par rapport aux éléments naturels du site. En outre, chaque emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage devra comporter au moins un arbre de haute tige.

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

ANNEXE

PALETTE DE COULEURS