Plan Local d'Urbanisme



Pibrac

Modification 5

approuvée par délibération du 22/06/2023

4 – Pièces réglementaires

4.1 – Règlement écrit

ville de PIBRAC

aua/Toulouse aire métropolitaine

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

S O M M A I R E

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

ZONE UA.....7

ZONE UB.....21

ZONE UC.....35

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....47

ZONE I AU.....49

ZONE II AU.....63

ZONE III AU.....69

ZONE AUE_1.....75

ZONE AUE.....87

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 97

ZONE A.....99

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....109

ZONE N.....111

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA
UB
UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 40 hectares.
Elle correspond au territoire de la centralité de la commune, à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.

Deux secteurs sont différenciés :

UAa : noyau ancien (surface 18 hectares environ)
Ce secteur délimite le noyau le plus ancien, situé de part et d'autre de la rue principale, de la rue des Frênes et de la rue Baude, ainsi que l'espace de l'esplanade ;
Ce secteur présente une diversité de fonctions : habitat, services et commerces de proximité avec édifices majeurs (église, basilique). La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général avec un bâti en alignement et en continu le long des voies, ne dépassant pas deux niveaux en général.

UAb : noyau plus récent (surface 22 hectares environ)
Ce secteur correspond au développement récent, contigu au noyau ancien, d'accueil d'habitat et du pôle d'équipement public « La Barthe » (groupe scolaire, collège, locaux sportifs et associatifs, centre commercial).

Le règlement établi pour la zone U A a pour objectifs :

. de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville
. de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone
. de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant
. de préserver une partie du territoire soumise à inondation en aléa faible, en soumettant à conditions particulières les constructions existantes et nouvelles

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

6 - En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.

2 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².

3 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les carrières.

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

1 - Les démolitions des constructions sont soumises à autorisation préalable.

2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.

3 - Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) à usage industriel, entrepôt et agricole sont autorisés sous réserve qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur sur la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

4 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI «du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents» approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe du PLU

5 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 35% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

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

Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».

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

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

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.
Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.
Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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

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

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. En secteur UAa :

- **En limite des emprises des voies signalées au document graphique par une légende spécifique, l'implantation de construction doit être à l'alignement des voies** (rue principale, rue de la Gare, rue des Frères, rue Baude, R.D. 65 ou avenue de Toulouse).
  Toutefois, des décrochements ou retraits (sans excéder 5 mètres) peuvent être admis pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain,

- en dehors de voies à prescriptions signalées au document graphique, l'implantation pourra s'effectuer, soit à l'alignement des voies (existantes ou futures), avec des décrochements et redans possibles, soit en recul, en respectant la limite des constructions existantes des unités foncières immédiatement voisines.

1.2. En secteur UAb : toute construction pourra être implantée soit à l'alignement avec des décrochements ou redans possibles, soit en retrait de 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Ceci afin de permettre une adaptation au tissu urbain existant.
La distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Implantations par rapport à la voie ferrée Toulouse-Auch :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie (ferrée) la plus proche.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et les constructions à usage d'annexes à l'habitat (garages, abris de jardin...), d'autres implantations seront tolérées.

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

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

. En secteur UAa :
Le principe d'implantation est l'adossement aux limites séparatives sur toute ou partie de la hauteur autorisée en UA 10.

. En secteur UAb :
Toute construction doit être implantée : soit en adossement aux limites séparatives sur toute ou partie de la hauteur autorisée en UA 10, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes :
- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

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

N E A N T

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres sur sablière ou à défaut au dernier plafond (mesurée conformément ci-dessus) avec un nombre de 2 niveaux maximum sur rez-de-chaussée.
. Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions publiques nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés uniquement pour le bâti implanté hors des voies à prescriptions (signalées au document graphique), si l'architecture du bâtiment l'exige et si ces matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.
La tuile canal de teinte brun-rouge nuancé sur une pente de 30 à 35% est exigée, toutefois, la tuile à emboitement sera autorisée uniquement sur les constructions post année 1950.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et les menuiseries
Les matériaux sont de préférence le bois, sont laissés couleur naturelle, soit peints, (mais pas de lasure), et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.8. **Plus spécifiquement en secteur U Aa, ensemble urbain homogène de caractère, site historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) à protéger, soumis à autorisation de permis de démolir :**

. 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 matériaux seront, la brique de terre cuite, l'enduit, les maçonneries de pierre de taille dont la qualité justifie qu'elle rets apparente.

Les couleurs autorisées sont celles référencées au nuancier intitulé « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

. La typologie de maisons de village doit être préservée, les surélévations doivent être réalisées en harmonie avec les façades mitoyennes.

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

. La tuile canal de teinte brun-rouge nuancé sur une pente de 30 à 35% est exigée, toutefois, la tuile à emboitement sera autorisée uniquement sur les constructions post année 1950.

. Les toitures sur rues identifiées avec des prescriptions spécifiques au document graphique doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %. Les faîtages parallèles aux rues indiquées.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

En secteur UAa,
- Murs en briques hauteur 1.8 mètre maximum ou muret brique ou enduit (1 mètre max.) surmonté d'une grille en ferronnerie barreaudage vertical dans une couleur du nuancier SDAP.

4.2. **En limite d'emprise publique**

. En secteur UAa, le long des voies à prescriptions signalées au document graphique, les clôtures sur alignement ou recul (Cf. UA 6) sont interdites.

. En dehors des voies à prescriptions et en secteur UAb, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.3. **Les clôtures en zone inondable**

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1,5 mètre, y compris éventuellement un soubassement maçonné de 0,40 mètre de hauteur maximum.
L'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2,50 mètres.

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 - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

8 – Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1.5 place par logement.
De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération. Pour l'habitat collectif, il sera recherché ou aménagé des places visiteurs accessibles depuis le domaine public.

Pour les opérations d'habitat en collectif, comportant au moins 10 logements ou plus de 500 m² de surface de plancher, 90% des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées. Toutes les solutions devront être mises en œuvre pour maximiser le stationnement souterrain (parkings superposés mécaniques par exemple).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU).
Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes en difficulté spécifique d'accès au logement ne relevant pas du logement ordinaire mais du logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, la rège relative à l'habitat locatif aidé par l'Etat s'applique selon l'équivalence suivante : trois places d'hébergement équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
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 places de stationnement.

2 - Commerces :

Pour les opérations comprenant plus de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m2 de surface de plancher affectée à la vente.

3 - Équipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

5 - Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement au minimum par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du 1er ou 2ème degré.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Établissements hospitaliers :

Une place de stationnement au minimum pour deux lits.

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

8 - Équipements collectifs et/ou publics

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

9 - 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 à moins de 100 m de l'opération, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

10 - <u>Stationnement des vélos</u>

Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

Bureaux

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

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places [(*)])
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places [(*)])
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places [(*)])

Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 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

. 15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné, en secteur UAb.

. Il n'est pas fixé de minimum d'espaces verts pour le secteur UAa.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 324 hectares.
Elle correspond à une grande partie du territoire urbanisé de la commune, d'accueil principalement d'habitat pavillonnaire et groupé, avec des équipements et des services.

Deux secteurs sont différenciés :

UBa : (surface 150 hectares environ)
Il correspond au secteur d'habitat assez dense, réalisé sous forme d'opérations groupées (habitat jumelé) ou de lotissements sur de petites parcelles. Ce territoire est organisé en première couronne d'extension du centre.

UBb : (surface 174 hectares environ)
Il correspon à une urbanisation plus aérée réalisée sous forme d'habitat individuel sur des lots moyens à grands.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat
. de préserver des parties minimum du territoire soumises à inondations (en aléa faible), en soumettant à conditions particulières les constructions existantes et nouvelles

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 °du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.

2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m².

3 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².

4 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les carrières.

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

1 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.

3 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI «du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents» approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe du PLU

4 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 35% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

1.2. Ces accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.
Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- 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.

1.3. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.
Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.
. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :

. 35 mètres au moins pour les habitations, et 25 mètres au moins pour les autres types de constructions de l'axe de la R.N. 124

. 5 mètres au minimum de la limite d'emprise des voies existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. alinéa 1.1. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum.

2 - Implantations par rapport à la voie ferrée Toulouse-Auch :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie (ferrée) la plus proche.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et les constructions à usage d'annexes à l'habitat (garages, abris de jardin...), d'autres implantations seront tolérées.

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

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

4- Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:
- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit en tout point au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche des deux constructions), sans être inférieure à 3m.

La distance séparative entre un bâtiment et une piscine est de 1,50 mètre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas : dans le cas d'aménagement, de restauration, de piscines non couvertes, des abris de jardins, des annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 7 mètres, dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1).

Sous la ligne Très Haute Tension, les annexes (garages, abris de jardin, …) pourront être autorisées avec une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. **En limite d'emprise publique**

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

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.3. **Les clôtures en zone inondable**

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre y compris (éventuellement) un soubassement maçonné de 0,40 mètre maximum de hauteur ; l'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2,50 mètres.

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 radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

9 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus,dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter, que pour les opérations d' habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU) . 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 places de stationnement.

2 - Commerces :

Une place de stationnement au minimum par 20 m2 de surface de plancher affectée à la vente.

3 - Équipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux, artisanat :

Une place au minimum par poste de travail.

5 - Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir au minimum une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agisse d'un établissement du 1er ou 2ème degré.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Établissements hospitaliers :

Une place de stationnement au minimum pour deux lits.

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

8 - Équipements collectifs et/ou publics

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

9 - 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 à moins de 100 m de l'opération, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

10 - <u>Stationnement des vélos</u>

Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

Bureaux

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

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 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

. Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

* 30% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBa,
* 45% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBb.

. En outre, dans les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 40 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1 000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface d'environ 85 hectares.
Elle correspond à l'ensemble du territoire urbanisé, d'accueil d'habitat non desservi par le réseau public d'assainissement.

Deux secteurs sont différenciés :

UCa : (surface 37 hectares environ)
Un territoire très urbanisé, d'étendue assez importante créant un véritable quartier jouxtant la commune de Brax.

UCb : (surface 47 hectares environ)
Il recouvre des petits groupements d'habitations, assez isolés sous forme de petits hameaux récents, localisés principalement sur le plateau.

UCn : (surface 1 hectare environ)
Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des nomades.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

. de favoriser la structuration du nouveau quartier jouxtant Brax (UCa) en renforçant l'accueil d'équipement et de services quand l'assainissement collectif est installé
. de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif (classés en UCb et UCn)

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - En application de l'article R151-21 de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- des constructions nouvelles à usage d'habitat
- de l'extension des constructions existantes
- des constructions à usage d'équipement collectif, hôtelier, de services, de commerces de proximité autorisés exclusivement en UCa et sous réserve de desserte par l'assainissement collectif.

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

1 - Les constructions à usage d'équipement collectif, hôtelier, de services et de commerces de proximité sont autorisés exclusivement en UCa et sous réserve de raccordement sur le réseau d'assainissement collectif.

2 - Les ensembles groupés de constructions à usage d'habitation sont autorisés exclusivement en UCa et sous réserve d'être desservis par le réseau d'assainissement collectif.

3 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.

4 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 35% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

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

Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».

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

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- 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.

1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24 et RD 37. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.
Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.
Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

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

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

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

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

Stockage :

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

Collecte :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, et/ou collectifs.

2 - Implantations par rapport aux emprises autres que voirie :

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3,00 mètres.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

4 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 8 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).
-

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres.
La distance séparative entre un bâtiment est une piscine est de 1,50 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Cette règle ne s'applique pas : dans le cas d'aménagement, de restauration, de piscines non couvertes, des abris de jardins, des annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 6 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipements collectifs et/ou publics (constructions admises sous conditions et exclusivement en UCa).

ARTICLE UC 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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. **En limite d'emprise publique**

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

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

5 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

8 – Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU). 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 places de stationnement.

2 - Équipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

3 - Services, bureaux :

Une place au minimum par poste de travail.

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

- 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 à moins de 100 m de l'opération, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

5 - Stationnement des vélos

Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

Bureaux

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

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places (*))
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places (*))
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places (*))

Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

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

1- Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 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
60% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné en UCa et UCb.
Il n'est pas fixé de surface d'espaces libres et verts à créer en UCn.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I AU
II AU
III AU
AUE_1
AUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone IAU recouvre une surface totale d'environ 29 hectares.
Elle correspond à la zone de développement futur de la commune d'urbanisation programmée à court et moyen terme, d'accueil diversifié à dominante habitat, avec des équipements, commerces et services.

Un secteur est différenciés :

I AUb : (surface 29 hectares environ)
Secteur d'accueil mixte, localisé sur le plateau et sur la plaine, favorisant un habitat moins dense.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

. de permettre un développement qui remplit les objectifs de diversité urbaine, de mixité d'habitat, d'accueil de logement social, d'équipements et de services nécessaires aux besoins des habitants
. de permettre un développement limité sur le plateau et sur la plaine (IAUb) en continuité et en harmonie avec l'existant

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

7 - En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

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

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités agricoles, industrielles et d'entrepôt.

2 - Les constructions à usage de commerces dont la surface de vente dépasse 300 m², excepté en secteur I AUb au lieu-dit Coustayrac.

3 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².

4 - Les terrains de camping et de caravaning et la pratique du camping isolé (R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les carrières.

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

1 - Les constructions ou opérations d'aménagement à usage d'habitation sont autorisées à condition de concerner une unité foncière de 1 hectare minimum.
Toutefois, l'urbanisation de la zone pourra être autorisée sur une surface de moins de 1 hectare à condition :
. soit de concerner la totalité de la zone (si celle-ci totalise moins de 1 ha)
. soit que l'urbanisation prévue sur une surface de moins de 1 ha s'intègre harmonieusement à l'aménagement global de la zone existante ou en projet et respecte notamment les principes d'accès, définis dans le document graphique

2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement.

3 - En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 35% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Dans les secteurs 1AUb concernés par l'orientation d'aménagement « Beauregard» ou par l'orientation d'aménagement « Coustayrac », les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement.

5 - Dans le secteur 1AUb concerné par l'orientation d'aménagement « Ensaboyo», les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès à une voie publique ou création de ponceau devra faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par l'autorité compétente préalablement à sa création.

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

Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 5 m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Ce dispositif devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- 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.

1.4 Excepté pour les secteurs Ensaboyo et Coustayrac couverts par une orientation d'aménagement : les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24 et RD 24d, RD37 et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

Pour le secteur Ensaboyo couvert par une orientation d'aménagement l'accès à la RD37 (avenue François Verdier) est autorisé selon les indications de l'orientation d'aménagement.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 5,10 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
- Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir non compris). Sa partie centrale devra faire l'objet d'un traitement particulier en vue de la rendre perméable.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (2,5m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.

Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS. Il devra être aménagé ou préexister dans la partie terminale de l'accès.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

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

Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain.

Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

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

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris.

1.2. En secteurs I AUb, toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum de la limite.

1.3. D'autres implantations sont possibles :

- Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et/ou collectifs.

1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 1 mètre minimum.

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

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

4 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:
- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - En secteurs I AUb aux lieux-dits « Coustayrac » et « Beauregard » dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul fixe (Cf. I AU 6), toute construction pourra être implantée :

- soit en limite sur tout ou partie de la hauteur (autorisée en I AU 10), sur au moins une limite séparative. Etant précisé, limite séparative perpendiculaire à la voie structurante reportée au document graphique en tracé de principe,

- 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.

- soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 3 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

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

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

6 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.
La distance séparative entre un bâtiment est une piscine est de 1,50 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- *en secteur I AUb : 7 mètres (hauteur mesurée conformément ci-dessus) dans a limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1),
- *sous la ligne Très Haute Tension, les annexes (garages, abris de jardin, …) pourront être autorisées avec une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'autres matériaux sont autorisés.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. **En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre ; portée à 2 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

- soit pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un autre type, sous réserve qu'il entre dans une conception architecturale d'ensemble.

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 radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8 – Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus,dans les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter , que pour les opérations d'habitat en collectif , comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU). 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 places de stationnement.

2 - Commerces :

Pour les opérations comprenant plus de 100 m2 de surface de vente, une place au minimum par tranche de 40 m2 de surface de vente.
Pour les opérations comprenant–moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

5 - Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir :
- une place de stationnement au minimum par classe pour un établissement du 1er degré,
- deux places par division pédagogique (nombre de classes de secondes, 1ère et terminales) ou une place au minimum pour 150 m² de surface de plancher pour un établissement du 2ème degré.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

6 - Établissements hospitaliers :

Une place de stationnement au minimum pour deux lits.

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

8 - Équipements collectifs et/ou publics

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

9 - 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.

10 - <u>Stationnement des vélos</u>

Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

Bureaux

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

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :
. primaire par classe : 2 m² (ou 2 places [(*)])
. secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places [(*)])
. supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places [(*)])

Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

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 :

. Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné au moins :
. 35 % de la surface de l'unité foncière en I AUb.
Toutefois pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur doit être au moins à 20 %.

. En outre, dans les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 40 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1 000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants.
Cette règle ne s'applique pas au secteur I AUb ; lieu-dit « Ensaboyo Ouest », pour lequel les orientations d'aménagement doivent être respectées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU a une surface d'environ 31 hectares.
Elle recouvre un territoire au lieu-dit Mesplès - Mayrou, situé en frange de la commune au contact de zones urbanisées.

Le futur quartier de Mesplès sera d'accueil mixte, d'habitat diversifié, d'équipements et de services.

La collectivité souhaite y créer une Z.A.C. dans un phasage à court ou moyen terme.

Compte tenu que des constructions d'habitation sont assez présentes dans cette zone, le règlement autorise des extensions mais toutefois limitées pour ne pas compromettre le projet global futur.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastrutures nécessaires à son urbanisation seront réalisés ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des extensions des constructions existantes et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement).

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

1 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).

2 - Les annexes isolées seront autorisées sous réserve d'être limitées à 40 m^2 de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES II AU 3 à ARTICLE II AU 5

N E A N T.

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIE PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

1.2. D'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

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

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

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et ne jamais être inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE II AU 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

ARTICLE II AU 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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite séparative**

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

4.2. **En limite d'emprise publique**

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

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

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 radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III AU

ZONE III AU

Caractère de la zone

La zone III AU a une surface d'environ 39 hectares.
Elle correspond au territoire de développement futur de la commune prévu pour le moyen ou le long terme.

Cette zone recouvre trois sites sur le plateau aux lieux-dits : « Les Rouges », « Ensaboyo » et « Cap de la Coste ».

Les quartiers seront d'accueil mixte d'habitat diversifié, d'équipements et de services.

L'occupation du sol y est très limitée, deux à trois habitations sont présentes. Pour ne pas compromettre le projet global, seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes.

La zone III AU ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisées, ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE III AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des extensions des constructions existantes et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement).

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

1 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).

2 - Les annexes isolées seront autorisées sous réserve d'être limitées à 40 m^2 de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES III AU 3 à ARTICLE III AU 5

N E A N T.

ARTICLE III AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIE PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

1.2. D'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

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

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

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et ne jamais être inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes:

- Sont admis uniquement :
  - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
  - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
  - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

ARTICLE III AU 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 hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE III AU 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T.

ARTICLE III AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

ARTICLE III AU 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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. **En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 2,00 mètres avec quatre types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou barreaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses,
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

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 radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE III AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE III AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L-130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 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.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE$_1$

ZONE AUE$_1$

Caractère de la zone

La zone AUE$_1$ recouvre une surface d'environ 5.5 hectares.
Elle correspond à la partie Nord de la ZAC du Parc de l'Escalette au contact du tissu pavillonnaire existant de la zone UB.
Cette zone, qui dispose d'un habitat existant, est destinée à ;

- L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;
- L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 30% minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état ;
- L'accueil, d'équipements et de services.

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

L**es dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

. de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat

. d'accompagner l'orientation d'aménagement

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 du Code de l'Urbanisme).

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Seuls les articles 6,7 et 11 leurs sont applicables.

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-123-1.5 III 2° du C.U. correspondant au secteur identifié au règlement graphique par une légende spécifique :
Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et de biodiversité présents sur le secteur.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE AUE$_1$ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.

2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m².

3 - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction, les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m².

4 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-421-23 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les carrières.

ARTICLE AUE$_1$ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette (cf. document n° 3.4 du dossier de PLU) ;
- d'être desservie par les voies et réseaux, internes au projet.

2 - Les constructions nouvelles et les extensions des installations classées existantes nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.

3 - Sur l'ensemble de la zone AUE$_1$ de la ZAC du Parc de l'Escalette, il est exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

4 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE$_1$ 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement de la ZAC du Parc de l'Escalette.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

Au-delà de 3 logements desservis l'accès devra avoir une largeur minimale carrossable de 4m.

Au-delà de 5 logements desservis et de 60m de longueur, ils devront présenter une emprise carrossable minimale de 5m et un dispositif final de retournement permettant à tout véhicule de faire aisément demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées par l'intermédiaire d'une convention avec la collectivité compétente, ne peuvent excéder 120m de longueur totale y compris le dispositif de retournement ».

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

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et toute construction individuelle ne peut disposer de plus d'un accès sur celles-ci.
- 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.

1.4. Les accès nouveaux depuis la R.N. 124 sont interdits.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

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

- Les voies en sens unique doivent avoir :
. une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
. une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

- En cas d'impasse :
Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres (trottoir compris)

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.
Elles devront présenter une chaussée de 5m d'emprise minimum (3m pour les chaussées à sens unique), bandes de stationnement exclues.
Pour les voies en impasse, la longueur totale ne pourra excéder 120m y compris le dispositif final de retournement obligatoire. Ce dispositif prendra à minima la forme d'une raquette en forme de T ou Y conforme aux préconisations du SDIS.
- Voies en impasse
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc. et devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

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

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

ARTICLE AUE$_1$ 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible
En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

3 - Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité. Des traitements préalables ou des neutralisations pourront être exigées.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent au débit qui serait généré par un coefficient d'imperméabilisation de 0.2 (20 % de l'unité foncière).
En fonction de la capacité d'infiltration des sols et de la profondeur de la nappe, des mesures d'imperméabilisation des constructions en sous-sol, des bassins et des noues pourront être demandées.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE AUE$_1$ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE AUE$_1$ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :
- 25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124
- 6 mètres minimum par rapport aux voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement.
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations,
- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.
- Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE AUE$_1$ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives de l'unité foncière soit à 3 mètres minimum.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande :
. Aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière ou acrotère et 4 mètres sous faîtage.
. Aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres, avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

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

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

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

5 - Toute construction doit être implanté à 3 mètres minimum des limites de la ZAC

ARTICLE AUE$_1$ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE AUE$_1$ 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE AUE$_1$ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 11 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

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. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Il n'est pas fixé de hauteur spécifiques pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

ARTICLE AUE$_1$ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

- 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 et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

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

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35%. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur…), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Toutefois les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

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

3.5. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.6. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre et être constituées :

- 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 en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol.

4.2. **En limite d'emprise publique**

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

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté, soit d'une grille ou grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille ou grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

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 radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

7 – Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

ARTICLE AUE$_1$ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

4.1. Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
De plus dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.
À noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement (1 logement= 3 hébergements,art.R1511-46 du CU). 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 places de stationnement.

4.2. Bureaux
Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

4.3. Commerce, artisanat
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

4.4. Équipements hôteliers et de restauration
Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

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

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

4.7. Stationnement des deux roues :
Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.
Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.

5 - 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUE$_1$ 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - 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 ou détérioré, doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation doivent d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement

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.
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.
Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 - Espaces libres et verts à créer

Les espaces libres, espaces verts de pleine terre et plantations doivent d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement

Sur chaque unité foncière 20 % au moins de la surface, doit être traité en espace vert paysagé.

Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.

Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage et de représentation sont interdites.

5 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-151-23 du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et / ou de biodiversité présents sur le secteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE$_1$ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE recouvre 86% de la ZAC du Parc de l'Escalette pour une surface d'environ 41,73 hectares.
Elle est destinée à l'accueil d'activités, avec des équipements et des services.
Une orientation d'aménagement recouvre l'ensemble de ce secteur

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs de traduire le projet d'aménagement de la ZAC

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 du Code de l'Urbanisme).

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Seuls les articles 6,7 et 11 leurs sont applicables.

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère et espace vert à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti et au secteur identifiés au document graphique par une légende spécifique :
Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et de biodiversité présents sur le secteur, ainsi que le bâti de caractère repéré.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Toutes constructions à usage d'habitat , à l'exception de celles visées à l'article AUE 2, alinéas 3, 4 et 5.

2 - L'ouverture de carrières.

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

4 - Les installations et travaux divers de type :
. les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
. les garages collectifs de caravanes,
. les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

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

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

1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette;
- d'être desservie par les voies et réseaux, internes au projet.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

3 - Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient directement liées aux activités de la zone

4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés, dans la limite d'une surface de plancher globale de 80 m² au sud de la RN et 130 m² au nord.

5 - Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement).

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sècheresse approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008 et annexé au présent PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette.
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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement de la ZAC du Parc de l'Escalette.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Accès à la RN 124 : les accès nouveaux aux parcelles sont interdits.
- Les accès en impasse, tous types confondus, qui ne sont pas conçus pour être ouverts à la circulation publique ou ultérieurement raccordés à des voies ouvertes au public existantes ou projetées, ne peuvent excéder 80 mètres de longueur totale, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

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

Les voies à double sens doivent avoir :

. une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral

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

Les voies en sens unique doivent avoir :

. une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

. une chaussée de d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

En cas d'impasse :

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

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

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

Cas particuliers possibles : Voies en impasse

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

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

Cas particuliers possibles : Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

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

. Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain

. Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

Cas particulier possible
En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

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

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *lorsqu'il existe*. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité. Des traitements préalables ou des neutralisations pourront être exigés.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent au débit qui serait généré par un coefficient d'imperméabilisation de 0.2 (20% de l'unité foncière).
En fonction de la capacité d'infiltration des sols et de la profondeur de la nappe, des mesures d'imperméabilisation des constructions en sous-sol, des bassins et des noues pourront être demandées.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à :
- -25 mètres minimum de l'axe de la R.N. 124
- -6 mètres minimun des voies inscrites dans les trames vertes identifiées dans l'Orientation d'Aménagement
- -Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 mètres minimum

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

Les constructions destinées à l'hébergement ou au logement, autorisées aux alinéas 3 et 4 de l'article AUE 2 doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres minimum.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Des implantations en limites séparatives pourront être admises.

3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

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

NEANT.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.
Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires au bon fonctionnement de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder:
- secteur Nord de la RN 124 : une hauteur maximale de 12 mètres
- secteur Sud de la RN 124 : une hauteur maximale de 18 mètres

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les équipements publics ou assimilés ainsi que pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE AUE 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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les constructions et aménagements devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

3 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.151-19°du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tous travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

1 - Champ d'application du présent article :

Cet article est applicable :
- aux constructions nouvelles, aux extensions et surélévations à l'exception de celles à usage d'habitat qui ne créent pas de logements nouveaux
- aux changements de destination de locaux à l'exception de ceux qui ne créent pas plus d'un logement.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3 - Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4 - Livraisons

Tout projet devra prendre en compte la livraison et le transport de marchandises étant précisé que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public

5 - Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs affectations liées à la destination principale de ladite construction, le calcul des places de stationnement exigibles pourra se faire uniquement au regard de la destination principale de cette construction.

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1. Pour les constructions à usage d'habitations :
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

6.2. Pour les constructions à usage de bureaux:
Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

6.3. Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat :
Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.

6.4. Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:
Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

6.5. Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôt :
Il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

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

7 - Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, devront disposer d'un espace logistique adapté à leur acticité, en domaine privé.

8 - Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan de masse de l'opération.
Des emplacements spécialement conçus pour les deux roues motorisés, si possibles couverts, devront être intégrés aux parkings ou au plan de masse de l'opération.
Pour les bureaux, commerces et activités ; il est exigé une surface minimale de 2m² ou 2 places par 100 m² de surface de plancher.

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

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

Les constructions et aménagements devront s'inscrire dans l'Orientation d'Aménagement prévue pour la ZAC.

1 - Espaces boisés classés

Non concerné

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2.2. Les plantations d'alignement le long des voies de circulation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

2.4. Espaces libres et espaces verts de pleine terre à créer

- Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
- Pour les parcelles au contact d'une trame boisée identifiée dans les orientations d'aménagement, une bande de plantation de 6 m sera exigée le long de cette trame.
- Pour les parcelles le long de la RN 124 et dans les espaces libres de la bande de recul imposée le long de cet axe, les aires de stationnement, de stockage et de présentation sont interdites. Ces espaces devront être paysagés.
- En ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

3 - Espace vert à protéger au titre de l'article L-151-23 du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

Les aménagements devront préserver les éléments de paysage et / ou de biodiversité présents sur le secteur.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

N E A N T

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre une surface d'environ 1 061 hectares.
Elle correspond au grand territoire agricole de la commune localisé sur le plateau.

Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types) liés ou non aux exploitations agricoles.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

. de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
. de permettre l'accueil de cimetière jouxtant l'urbanisation, conformément à l'emplacement réservé n° 31 (au document graphique)
. de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :
Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :
- . des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- . des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- . de la création d'annexes telles que définies dans l'article A2,
- . des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2 - Sont interdits les changements d'affectation des bâtiments quand l'affectation nouvelle n'est pas liée à l'activité agricole.

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

La création d'annexes à l'habitation est autorisée à condition d'être inférieure à 20m² de surface de plancher.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI «du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents» approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe du PLU

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T.

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et projetées. Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

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

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

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

4 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris
Toutefois par rapport aux limites séparatives avec un secteur Nh ou une zone urbaine cette distance est portée à 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

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

N E A N T

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

* 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat, mesurée conformément ci-dessus,
* 12 mètres pour les autres constructions. Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, cette hauteur pourra être dépassée (hauteur, mesurée conformément ci-dessus).

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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

2.3. Pour les bâtiments à usage agricole et les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Pour l'habitat

. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2. Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de façades doivent être intégrés au site et à l'environnement, en excluant toute utilisation de tôle, éverite et matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, blocs, …).

4 - Clôtures :

4.1. **En limite d'emprise publique comme en limite séparative**

- grille ou grillage doublé ou non d'une haie, hauteur maximale 1,80 mètres

- murs interdits.
Cette règle ne s'applique pas au futur cimetière prévu pour être réalisé lieu-dit Ensaboyo Est (ER N°31)

4.2. **Les clôtures en zone inondable**

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1,50 ; l'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2,50 mètres.

5 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter la législation en vigueur en la matière.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de surface de plancher (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernées par ces règles, il est exigé pour toute extension supérieure à 60m2 de surface de plancher et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant la règles ci-dessous :

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

2 - Activités :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N a une surface d'environ 896 hectares.
Elle correspond au territoire des espaces naturels : les vallées du Courbet du Chauge et de l'Aussonnelle ainsi que la forêt de Bouconne, qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des paysages, des boisements et/ou du risque inondation.

La zone N correspond également, à la trame verte du Schéma Directeur (S.D.A.T.)

Deux secteurs sont différenciés :

N1 : de surface 16 hectares
Le secteur au lieu-dit « Coustayrac », est dédié par la collectivité à un projet d'aménagement d'un nouveau pôle de sports et de loisirs verts répondant à terme aux besoins des évolutions de la commune.
Ce projet pourra accueillir (hors zone inondable) des constructions limitées, d'équipements liés exclusivement aux activités de sports et de loisirs et respectant le caractère naturel de la zone. Ce projet s'inscrit aussi dans la valorisation de l'entrée de ville et de la coulée verte de l'Aussonnelle.
Ce secteur accueille en limite Sud-Est, l'activité de briqueterie qu'il est nécessaire de maintenir voire permettre son développement , dans le respect des contraintes du site naturel et innondable.
Par ailleurs, dans ce secteur, autorise de façon exceptionnelle, l'accueil de constructions liées à la réinstallation de l'activité de garage avec ses deux logements de fonction (localisés dans la parcelle AP 120), sous certaines conditions édictées dans le règlement.

N2 : de surface 880 hectares
Il correspond au reste du territoire à protéger et à valorier de la commune, regroupant vallée et forêt de Bouconne. Très peu de constructions y sont présentes, à caractère d'habitation, localisées dans la vallée de l'Aussonnelle.

Nh : de surfaces 24 hectares
Ce secteur recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole ainsi que d'anciens bâtiments agricoles désaffectés (principe du pastillage). Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

. la protection stricte des espaces naturels des bords de l'Aussonnelle, du Courbet et du Chauge, en raison du risque inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées(conformément à l'article N1)
. la protection stricte de la forêt de Bouconne, en raison de la qualité de ces paysages, de sa diversité et de ses écosystèmes forestiers (celle-ci est en projet de classement de grand site forestier d'agglomération)
. la valorisation de la coulée verte de l'Aussonnelle en entrée de ville au lieu-dit « Coustayrac », en y accueillant un futur pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Dispositions générales

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-152-3 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 un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article L 111-15 du Code de l'Urbanisme).

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.

5 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

6 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants (conformément au plan en annexe 4d) : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles ci-dessous :

1. L'aménagement et l'extension des constructions et installations classées industrielles existantes liées à l'activité de briqueterie au lieu-dit Coustayrac sous réserve d'être implantées dans l'unité foncière existante (à la date d'approbation du présent règlement) et dans la limite de 20 % de la surface de plancher des bâtiments existants (site en zone inondable) ;

2. L'aménagement d'aire de stockage (de matériaux non polluants), en limite immédiate de la RN 124, pour l'activité de briqueterie au lieu-dit Coustayrac ;

3. L'accueil de constructions de type garage : de réparation et de vente de voitures, avec ses deux logements de fonction localisés en N1, dans la parcelle référencée AP 120 ;

4. L'accueil d'installations à usage de sports, de loisirs de type : tribunes, vestiaires, sanitaires et constructions d'annexes liées aux activités de sports et de loisirs, ainsi que l'accueil d'un logement de fonction lié à la surveillance, la sécurité et le bon fonctionnement de ces activités en N1 ;

5. L'extension des bâtiments existants et la création d'annexes liées à ces constructions (à la date d'approbation du présent règlement) dans les conditions définies à l'article N2 ci-dessous ;

6. L'accueil des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des installations sanitaires publiques et des constructions de très faible emprise limitées à 40 m² de surface de plancher liées notamment à l'entretien des espaces publics ;

7. L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public, liées exclusivement aux activités de loisirs et de sports autorisées et sous réserve d'aménagement paysagé respectant le caractère naturel de la zone ;

8 L'aménagement des bassins de rétention et l'aménagement d'ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

9 En zone Nh : les extensions limitées et aménagements dans les conditions définies à l'article N2-5 ci-dessous.

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

1 - Les extensions des bâtiments existants et création d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées :

. pour les extensions : 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) ;

. pour la création d'annexes isolées : 40 m² de surface de plancher

2- La construction de bâtiments d'accueil de garage de réparartion et de vente de voiture et des ses deux logements de fonction sous réserve de ne pas dépasser les surface de plancher suivantes :

. 650 m2 de surface de plancher pour la construction de garage de réparartion et de vente de voiture (surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement)
. 440 m2 de surface de plancher pour la construction des deux logements de fonction (surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement)

3 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des équipements.

4 - Les aires de stationnement en zone inondable sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules ne stationnés ne constituent pas d'embâcles.

5 - Dans le secteur Nh ; sont autorisées exclusivement :

1- Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement (y compris les bâtiments d'habitations à destination d'activité agricole) :
   - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, et dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.
   - La création d'annexes, limitées à 40 m² d'emprise au sol totale y compris l'existant, seront autorisées dans la mesure où elles se trouvent intégralement à moins de 40 mètres du bâtiment principal.

2- Pour les bâtiments traditionnels repérés au règlement graphique comme bâti de caractère au titre de l'article L.123-1-5 7°, et à condition de préserver le caractère du bâtiment existant :
   - La réhabilitation et la création dans les volumes bâtis existants à la date d'approbation du présent règlement ;
     soit d'une unité d'habitation ;
     soit de meublés de tourisme de type gîte rural ;
     soit d'une activité de type restauration dont les caractéristiques seront compatibles avec le caractère de la zone et du bâtiment à protéger.
   - Les extensions dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.
   - La création d'annexes, limitées à 40 m² d'emprise au sol totale y compris l'existant, seront autorisées dans la mesure où elles se trouvent intégralement à moins de 40 mètres du bâtiment principal.

3- Pour les autres types de bâtiments :
   - S'ils se trouvent sur la même unité foncière qu'un bâtiment d'habitation, leur affectation en annexe à l'habitat. Toutefois la création de nouvelle surface de plancher ou d'unité d'habitation dans ce bâtiment est interdite.
   - S'ils sont indépendants ; pas de modification autorisée.

6 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI «du bassin versant de l'Aussonnelle et des affluents» approuvé le 17 février 2017 et joint en annexe du PLU

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

1.4. Les unités foncières devront être desservies par une autre voie que les voies : RD 24, RD 24d, RD37, RD 37f et RD 65. Toutefois, si les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie les accès créés doivent être regroupés au mieux et aménagés tel que le portail et la partie de clôture en accès à la parcelle soient réalisés en retrait de la limite de l'unité foncière.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

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

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

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

2 - Réseau d'alimentation en eau

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

3 – Réseau d'assainissement

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

3.1 – Eaux usées

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

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

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

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. 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 de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.
Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le Service d'Assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

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

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

4.3. Collecte des déchets urbains

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 100 mètres minimum, de l'axe de la future voie rapide Toulouse-Auch (actuelle RN 124), exceptées les extensions et/ou réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement), et excepté aussi pour les installations autorisées, énumérées dans la circulaire n° 96.32 du 13 mai 1996.

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées. Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 – Implantation des constructions de garage (de réparation et vente de voitures) et de ses deux logements de fonction par rapport à la voie nouvelle de desserte de la briqueterie et de la voie départementale RD 65

L'implantation des constructions de garage (de réparation et de vente de voitures) et de ses deux logements de fonction est fixée :

- à 20 mètres minimum de l'axe de la voie nouvelle d'accès à la briqueterie,
- à 15 mètres minimum de l'axe de la voie départementale RD 65 (section de voie longeant la parcelle concernée : AP 160).

3 - Implantation par rapport à la voie ferrée

Toute construction devra être implantée à 15 mètres minimum de l'emprise de la voie ferrée la plus proche.

4 - Implantation par rapport à la station d'épuration

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à 100 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.
Les autres constructions doivent être implantées à 50 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.

5 - Implantation par rapport à la canalisation de transport et de distribution de gaz :

L'implantation des constructions et des plantations est fixée à :

- 2 mètres minimum pour les toutes constructions, de retait de part et d'autre de l'axe de la canalisation,
- 4 mètres minimum pour les plantations d'arbres ou d'arbustes, de retrait de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

6 - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

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

7 - Implantation par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin …) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

8 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.
Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés.

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

N E A N T

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions de garage (de réparation et de vente de voiture) et de ses deux logements de fonction (autorisés en N1) ne doit pas dépasser 18% de la surface de l'unité foncière.

2 - L'emprise au sol des constructions de faible emprise énumérées à l'article N1, ne doit pas dépasser 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

*7 mètres pour toutes constructions à l'exception des constructions et installations liées aux activités sportives en N1 (hauteur mesurée conformément ci-dessus).

*12 mètres pour les autres constructions et installations sportives autorisées en N1 (hauteur mesurée conformément ci-dessus).

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipements collectif (autorisés en N1 exclusivement).

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-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.
Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

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

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

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.

Les constructions en bois ainsi que les matériaux contemporains sont autorisés si leur intégration à l'environnement est harmonieuse. Cependant les fustes et rondins sont interdits.

3.3. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3.4. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.8. Pour les constructions liées à l'activité de garage (de réparation et de vente de voitures) et les deux logements de fonctions qui lui sont associées, l'architecture des bâtiments devra très soignée. Il sera recherché une qualité de conception et d'agencement des volumes ainsi qu'une qualité des matériaux de façades, ceci dans un double objectif : aspect visuel des constructions en entrée de ville et intégration au site naturel (coulée verte de l'Aussonnelle) et à la topographie.

En outre, les façades des bâtiments Ouest et Sud du garage (de réparation et de vente de voitures au droit du giratoire existant, devront être conçue de façon très qualitative avec un bâti en effet vitrine sur les voies (type salle d'exposition et de vente de voitures, ..).

En cas d'extension du bâtiment (dans la limite de la SHON et de l'emprise au sol autorisées), celle-ci devra se faire en continuité du bâti existant et en harmonie avec les façades existantes.

Les constructions des deux habitations de fonction liées à l'activité de garage (de réparation et de vente de voitures), devront être groupées et mitoyennes, de façon à créer un ensemble harmonieux . Elles seront implantées sur le terrain sans dépasser la côte de 165m. Ainsi , ces dispositions permettront de préserver l'intégrité des coteaux.

4 - Clôtures :

4.1. **En limite d'emprise publique comme en limite séparative :**
- grille ou grillage doublé ou non d'une haie, hauteur maximale 1,80m
- murs interdits

4.2. **Les clôtures en zone inondable**

Les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur maximale de 1,50 mètre ; l'espacement entre poteaux supports doit être au minimum de 2,50 mètres.

5 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes

Elles devront respecter la législation en vigueur en la matière.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de surface de plancher (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernées par ces règles, il est exigé pour toute extension supérieure à 60m2 de surface de plancher et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant la règles ci-dessous :

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement

2 - Équipements collectifs

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

3 - Services (activité liée au garage)

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes à 225 kV et de 40 mètres au droit des lignes à 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Aires de jeux libres, de sports de plein air et aires de stationnement

Les aménagements de sports et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement liés, doivent faire l'objet d'aménagement paysagé très soigné en renforçant les plantations et la végétation. Les sols doivent également être traités dans un souci d'intégration à un environnement naturel (de type stabilisé, …).

4 - Bande verte paysagère dans le secteur Sud de Coustayrac aux abords de la voie nouvelle d'accès à la briqueterie et de la voie départementale RD 65

Une bande verte doit être aménagée, avec une emprise fixée à :

- 20 mètres fixe, par rapport à l'axe de la voie nouvelle de desserte de la briqueterie et du giratoire existant,
- de 15 mètres minimum de l'axe de la voie départementale RD 65 (section de voie longeant la parcelle AP120)

Cette coulée verte doit être plantée en alternance de bosquets (d'essences similaires au bois existant à proximité) et de zone gazonnée.
Sa forme naturelle en fossé, lui permettra également de récupérer les eaux de ruissellement du pluvial.

5 – Espaces de parking et aire de stockage de voitures et de matériaux.

L'espace parking doit être planté à raison d'un arbre tous les 10 mètres.
L'aire de stockage de voitures et de matériaux ne devra pas être localisée en façade Sud et Ouest de la parcelle, au droit du giratoire existant.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 1 à 13 du présent règlement.