

L'Union

Plan Local d'Urbanisme

Modification 4

approuvée par délibération du 22/06/2023

4 – Pièces réglementaires

4.1 - Règlement écrit

L'UNION

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 À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE 66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE_0 76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 78

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

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

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

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

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe 5a, et reportées sur les documents graphiques.

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

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 6 zones et 10 secteurs de zone :

1 – ZONES URBAINES:
- la zone UA et ses sous-secteurs UAa et UAb,
- la zone UB et ses sous-secteurs UBa, UBb et UBc, UBd
- la zone UE et son sous-secteur UEa.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE
- La zone AU et ses secteurs AUa et AUb
- La zone AUE et son secteur AUE2
- La zone $AUE_{0.}$

3 – ZONE NATURELLE
- La zone N et ses sous-secteurs N1 et N2.

4 – LES SECTEURS A PLANS DE MASSE : 2 secteurs à plans de masse (correspondant aux secteurs UAb et UEa) indiquent des règles d'aménagement et architecturales à respecter. Les plans figurent en annexes au plan de zonage (4b1 et 4b2).

5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES sont mentionnés au document graphique du règlement. La liste des emplacements réservés est annexée au P.L.U. (sur le plan de zonage 4.3).

6 – Le périmètre de l'orientation d'aménagement de « la Violette Sud ».

7 – Le périmètre et la liste de la servitude au titre de l'article L 123-2c du code de l'urbanisme.

ARTICLE IV – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

3 – Constructions détruites par sinistre : Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée ou liée à la nécessité de préserver les champs d'expansion des crues, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface de plancher de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la S.H.O.N. de l'immeuble sinistré.

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 - Permis de démolir : en application de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme un permis de démolir est exigé au préalable à toute démolition, partielle ou totale, d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté.

6 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

1 - **Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres**
Définis par arrêté préfectoral du 23.12.2014, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 09.01.1995), ainsi que des arrêtés du 09.01.1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30.05.1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans l'annexe 5c du présent document. La zone d'influence de ces axes est reportée sur le document graphique du règlement (plan de zonage).
Les voies concernées sont : A68+Bretelles, A62, RD112, RD59, RD61, RD64c, RD 888, Chemin du Merle, Avenue du mont Louis, Avenue de Lapeyrière, projet BUN, Voie ferrée.

2 - **Les règles spécifiques à la publicité**
Elles sont définies dans l'arrêté municipal en vigueur portant sur le règlement de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes. Ce document figure en annexe du P.L.U. (document d'information 5f).

3- **Les règles spécifiques aux lotissements (article R.315-5)**
La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques établies dans le cadre de la procédure de lotissement est reportée en annexe au P.L.U. (annexe 5d).

4 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-7 et suivants, L.421-4 (DUP) concernant les sursis à statuer, s'appliquent à l'ensemble de la commune.

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

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

7 - **Les zones inondables :** Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UB, UE, AU, et N de la commune.

8 - **Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. La zone N de la commune est concernée par ces dispositions.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DU PROJET DE BUN

Les occupations et utilisations du sol, indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard Urbain Nord, y compris les équipements d'infrastructures routières et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et les exhaussements liés au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet sont admises en toute zone du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 32,3 hectares.
Elle regroupe les espaces de centralité et d'urbanisation dense. Elle concerne d'abord le centre-ville de la commune, et est située de part et d'autre de la RD 888.
Cette zone à vocation essentiellement d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics comprend :

Un secteur UA (d'environ 27,6 hectares) correspondant au centre-ville, dont le bâti, qui date des années 1950, est principalement composé d'équipements publics et de commerces, et compte encore du foncier libre

Un secteur UAa (d'environ 4 hectares) correspondant aux deux hameaux historiques, datant du siècle dernier, desservis par la RD59 pour le hameau de Belbèze et par la RD 61 et le chemin de Cornaudric pour le hameau de Cornaudric.

Un secteur UAb (d'environ 0,7 hectares) comprenant des parcelles situées dans le centre de la commune et correspondant au regroupement des activités médicales, d'activités du type de maison de retraite médicalisée ainsi que d'autres activités telles que laboratoire, radiologie, etc ; son aménagement est soumis à un schéma de secteur à plan de masse annexé au présent règlement (voir document graphique 4b 1).

Le règlement établi a pour objectif :

. de renforcer le centre-ville
. de préserver la valeur patrimoniale des hameaux en maintenant leur caractère groupé et dense, en conservant la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse
. de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende (au titre de l'article **L 123-1-5-III, 2°**du CU)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

3 - L'ouverture de carrières.

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

5 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes aux publics.

6 - Le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière ainsi que le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.

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

1 - En UAa, le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III,2° (du code de l'urbanisme) correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain homogène identifié au plan de zonage par une légende spécifique, est soumis à conditions :

- les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable,
- tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

2 - En secteur UAb ne seront autorisés que les bâtiments à usage médical ou de maison de retraite médicalisée ainsi que les bâtiments nouveaux nécessaires à leurs activités conformément aux dispositions des plans du secteur joints au PLU. L'extension prévue en sous-sol sur les schémas d'aménagement ne sera autorisée que pour du stationnement souterrain, excepté pour la petite extension prévue en partie Sud du bâtiment.

3 - Les constructions à usage commercial et d'artisanat ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

4 - Pourront être autorisées, les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, à condition 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 dangers qu'elles sont susceptibles de présenter. Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

6 - En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :

- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 500 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant 6 logements, il est exigé qu'au moins 40 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 40 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès à la RD 888 seront limités à un seul par propriété dans la mesure du possible.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

2.3. Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé, il est autorisé un passage d'au moins 5 mètres de large en servitude ou en indivis.

2.4. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison inter-quartiers.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (annexe 6a).
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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

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

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

2.3. **Eaux pluviales** (eaux atmosphériques et assimilables)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b2 du PLU.

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

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur

qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).

3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à une distance minimale de :

. 6 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle de la RD 888, sauf dispositions contraires liées aux prescriptions issues de l'intégration du TCSP.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée de la manière suivante :

. les constructions ou parties de constructions autres que garage, abri voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules, doivent être implantées à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Sur les voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, cette distance peut être ramenée à 3 mètres,

. les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garage, abri de voiture, ...) doivent être implantées à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes, projetées ou prévues en emplacements réservés et emprises publiques existantes hors voirie,

. d'autres implantations pourront être admises ou exigées, si elles participent à une meilleure composition de l'espace urbain.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles :

3.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations existants ou projetés, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations, à l'alignement de la voie ou en retrait, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :

. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,

. à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.2. Implantation des piscines :

Excepté en bordure de la RD 888 et des autres routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure de la RD 888, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

3.3. Dans l'ensemble de la zone UA pour les voies autres que la RD 888, dans la marge de reculement imposée, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie limitée à 1 mètre.

3.4. Excepté en bordure de la RD 888, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être imposées en conservant l'alignement existant.

3.5. Pour les opérations de démolition-reconstruction. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

3.6. Excepté en bordure de la RD 888 et de la RD59, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif pourront être implantés, à l'alignement de la voie ou en retrait.

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

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

2 - Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

2.1. Dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées, en dehors des limites de l'unité foncière de l'opération, lorsque l'autorisation de lotir ou le permis groupé définit précisément ces nouvelles implantations.

2.2. Implantation des piscines :

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse) dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

2.3. L'implantation en limites séparatives est autorisée dans les conditions suivantes :

2.3.1. Dans une bande d'une profondeur de 17 mètres au plus, comptée à partir de l'alignement de fait ou de droit de la limite de recul exigée ou admise (éléments de saillie non inclus), l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Toutefois, la construction projetée ne doit pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres sur sablière et respecter une distance d'au moins 3 mètres du fond de parcelle.

2.3.2. Au-delà de cette bande, sous réserve que la longueur cumulée de toutes les constructions appartenant à cette unité foncière implantées sur une limite séparative, au-delà de la bande des 17 mètres, ne dépasse pas 8 mètres et que la hauteur sur sablière de cette construction n'excède pas 2,50 mètres en limite séparative.

2.3.3. Si la construction s'inscrit dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, sous réserve de respecter, pour les autres limites séparatives, les différentes dispositions du présent article.

2.3.4. Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif.

3 - Dans le secteur UAb, le recul des constructions est fixé par le schéma de secteur à plan de masse annexé au PLU. Il est cependant précisé que les implantations des bâtiments en sous-sol devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Dans tous les cas, 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.

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif,

1 - Dans les secteurs UA et UAa l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière (hors emprise piscine).

2 - Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

3 - Dans le secteur UAb, l'emprise au sol des bâtiments et extensions autorisés est fixée par le schéma de secteur à plan de masse annexé au PLU. Aucun dépassement des limites fixées ne sera admis.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteur UA, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurée sur sablière ou 13 mètres mesurée à l'acrotère.

2 - En secteur UAa, cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

3 - Dans le secteur UAb, les hauteurs autorisées pour les bâtiments nouveaux et les extensions autorisées sont fixées par le schéma de secteur à plan de masse annexé au PLU étant précisé que les côtes altimétriques sont prises par rapport à la côte NGF 153, 45 et qu'elles correspondent à la sablière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, ...), celle de la nature du village existant.
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

1.2. Plus spécifiquement en secteur UAa, ensemble urbain homogène de caractère, site historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) :

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

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

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

2 – Toitures

2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions doivent être obligatoirement la tuile canal. Les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

2.2. Pour les vérandas, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés lorsqu'ils ne seront pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction. Ces projets de vérandas devront respecter dans leurs compositions le caractère initial de l'existant ou de l'architecture de base.

2.3. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif (école, C.E.S., gendarmerie, etc...), pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile avec une pente différente. Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la couverture.

2.4. Pour des raisons d'homogénéité, les extensions limitées des constructions existantes couvertes en toiture terrasse pourront être réalisées en toiture terrasse également.

2.5 D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies aux articles 7 et 10 pour les constructions annexes isolées (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 9m². Exceptées en tôle, plaques de fibrociment et panneaux ondulés, nervurés ou métalliques et en respectant le contexte architectural environnant.

3 - Plus spécifiquement en secteur UAa, ensemble urbain homogène de caractère, site historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) :

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

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

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures en bordure de voie et emprises publiques, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre et 2 mètres le long de la RD 888 par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. Elles devront être constituées :

. d'un mur bahut de 1 mètre surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
. d'un mur bahut de 1 mètre surmonté d'une rambarde de bois teinté.

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

Pour les murs de soutènement du terrain naturel et de plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du trottoir (1,60 mètre le long de la RD 888), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

4.2. Les clôtures sur cheminements piétons, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage.

4.3. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

4.4. Les clôtures des constructions à usage de Service Public ou d'Intérêt Collectif (SPIC) devront avoir une hauteur de 2 mètres minimum et être constituées :

. d'un grillage
. ou d'un mur-bahut, surmonté d'un grillage.

4.5. Toutefois, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

4.6. Les clôtures de type pare vue (canisses, bardage ciment ou similaire) sont interdites, de même que les clôtures du type plastique, bois ou plexiglas.

4.7. Les clôtures liées au cimetière et à son extension devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum en mur plein.

5 - L'implantation des pylônes, des paratonnerres, des antennes, des coupoles, doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

6 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,

. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes (pas de lasure).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.

7 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

7.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

7.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

8 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment..

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées ou dans le voisinage, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 1 place par lot ou logement devra être réalisée dans les espaces collectifs. Celle-ci pourra cependant être modulée en fonction des contraintes propres à l'opération.

1 – Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1,3 place par logement (nombre total de places arrondi à l'entier supérieur au-delà d'un logement). Au moins une place par logement devra être couverte et fermée.

Dans tous les cas, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

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

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Établissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Établissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits. En zone UAb le nombre de parkings minimum devra être de 70.

1.7 - Établissements scolaires

Pour les établissements scolaires du 1er ou du 2nd degré, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 200 m² de SHON.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations d'habitations à partir de 200m² de surface de plancher ou de 3 logements et pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer figurant sur le plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, l'agencement des plantations devra découler d'une approche paysagère portant sur l'ensemble de l'opération.

5 - Haies

En limite séparative, toute clôture devra être doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 447,3 hectares (418 ha pour le secteur UB).
Elle regroupe la majorité du territoire urbain de la commune, et est constituée de lotissements et d'ensembles d'habitations, ainsi que de rares terrains de faible surface, libres de toute occupation.
Les constructions pavillonnaires datent des années 1950. Le territoire est presque totalement bâti.

Cette zone, à vocation essentiellement d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics, comprend :

Un secteur UBa (d'une surface d'environ 11,4 hectares), mixte à dominante pavillonnaire de faible densité, et de terrains accueillant de l'activité. Ce secteur est issu d'anciennes zones NB dans la pointe Sud de la commune (Montredon)

Un secteur UBb (d'une surface d'environ 8,7 hectares), exclusivement destinés à l'accueil d'habitations, compte tenu de la qualité environnementale des sites. Deux territoires sont concernés : le premier, anciennement NB, est situé dans le triangle entre la RD 888, le chemin de Belle Hôtesse et la limite avec Saint Jean ; le second anciennement UB, est situé au sud du hameau de Cornaudric, avec pour partie un Espace Boisé Classé.

Un secteur UBc (d'une surface d'environ 3,2 hectares), correspondant à l'ancienne partie dense de la ZAC des Bastides. Elle regroupe de l'habitat groupé, des petits collectifs et des commerces, bureaux et services, dans un environnement paysagé de qualité (en bordure d'une zone N).

Un secteur UBd (d'une surface d'environ 5,4 hectares) est destiné à accueillir de l'habitat mixte et diversifié pour constituer le futur quartier de la Violette-Sud et pour cela :

- ce secteur accueillera d'une manière préférentielle des logements (dont 35% de logements locatifs sociaux),
- et son urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de la Violette Sud
-

Un secteur UBe (d'une surface d'environ 3,7 hectares) correspondant au site du centre commercial Lidl. Il est destiné à accueillir une zone mixte d'habitat collectif, de commerces, de services et d'équipements publics.

Le règlement établi a pour objectif :

. de préserver le caractère résidentiel de la zone et la diversité des secteurs en terme de densité du bâti,

. de maintenir le niveau d'équipements et de services nécessaire à la vie et à l'équilibre de ces quartiers,

. de limiter et de soumettre à conditions particulières les autorisations de constructions en secteur inondable,

. de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende (au titre de l'article L.123-1-7°),

. d'intégrer les nouvelles prescriptions en zone inondable du PPR.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.

2 - Les terrains de camping, de caravaning et l'habitat léger de loisirs.

3 - L'ouverture de carrières.

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

5 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R. 442-1 à R. 442-13 du Code de l'urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes aux publics.

6 - Le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière ainsi que le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.

7 - **En zone inondable, en parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en bleu) et de crue historique (en bleu hachuré),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :

- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

En zone inondable, hors parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en jaune), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (annexe 5i2) :

- les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en zone bleue et bleue hachurée ci-dessus,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.

8 - En UBb, toutes constructions autres que celles à usage d'habitation.

9 - Dans les secteurs UBd les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis celles autorisées à l'article UB2.

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

1 - Les constructions à usage artisanal et industriel ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

2 - En secteurs UB, UBa, UBd et UBe, pourront être autorisées les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou bien au fonctionnement des constructions autorisées, à condition 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 dangers qu'elles sont susceptibles de présenter.

3 - En secteurs UB, UBa et UBe, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :
- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant 500 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant 6 logements, il est exigé qu'au moins 40 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 40 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

4 - Dans les secteurs UBd :

- les constructions autorisées devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la Violette Sud repérée sur le document graphique du règlement et jointe au présent PLU.
- Toute opération de construction de plus de 300 m² de surface de plancher incluant des logements, ou comportant plus de 2 logements, doit affecter au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements, à du logement locatif social.
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme des constructions à usage d'habitation doit affecter au minimum 35% de surface de plancher à du logement locatif social. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
- Les extensions des constructions existantes à destination d'industrie ou d'entrepôt sont autorisées.
- Les constructions à usage artisanal à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

5 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

6 - **En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu et jaune au plan graphique) :** les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (en annexe 5i du présent PLU).

En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré au plan graphique) :
- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;

- les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue) dans le PPR (en annexe 5i du présent PLU), restent autorisées sous les mêmes conditions.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, ou un trafic plus élevé que l'autre peut être interdit.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques (dans la mesure du possible, limités à 1 par unité foncière en bordure du la RD 888).

En secteur UBa (secteur de Montredon) et dans la mesure du possible, les accès se feront sur le chemin de Montredon ; en cas d'impossibilité, les accès sur la RD 112 seront autorisés de façon limitée.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois habitations. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

Pour trois habitations et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé, il est autorisé un passage d'au moins 5 mètres de large en servitude ou en indivis.

2.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison inter-quartiers.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées lorsqu'il existe. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement situées dans le secteur inondable mentionné au document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n°5b1.

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, à la date d'approbation du règlement, pourra être autorisé la mise en place d'un dispositif autonome temporaire en accord avec le service gestionnaire de la CAGT et ce, jusqu'à raccordement au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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

2.2. Eaux usées non domestiques

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

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

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …).

3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1.1 - **Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de :**

. 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 888
. 6 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 77f,
. 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 59 sur le tronçon situé à l'Est du carrefour entre la R.D. 59 et le chemin de la Rivière,
. 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 61,
. 15 mètres par rapport à l'axe de l'avenue de Bayonne,
. 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour les habitations, 25 m. pour les activités.

1.2 - **Dans le secteur UBd,** toute construction et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la RD 64c.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée de la manière suivante :

. les constructions ou parties de constructions autres que garage, abri voiture ou locaux affectés au stationnement de véhicules, doivent être implantées à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Sur les voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, cette distance est ramenée à 3 mètres ; secteur UBb, cette distance est fixée à 6 m.

. les constructions ou parties de constructions affectées au stationnement de véhicules (garage, abri de voiture, ...) doivent être implantées à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé et emprises publiques existantes hors voirie ;

3 – Implantation des piscines

Excepté en bordure de la RD 888 et des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure de la RD 888, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètre de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

En bordure des routes départementales, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprises publique (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse et de l'emprise publique telle que définie à l'alinéa 1 du présent article).

4 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles :

4.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations existants ou projetés, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, d'autres implantations, à l'alignement de la voie ou en retrait, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de Masse :
. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
. à une meilleure conception de l'espace urbain.

4.2. Pour les extensions dans les lotissements anciens, au vu du Plan de masse et uniquement sur les voies intérieures.

4.3. Excepté en bordure de la RD 888, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

4.4. Excepté en bordure de la RD 888, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être imposées en conservant l'alignement existant.

4.5. Pour les opérations de démolition-reconstruction. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

4.6. Excepté en bordure de la RD 888, de la RD59, et en secteur UBd en bordure de la RD 64c, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services publics pourront être implantés, à l'alignement de la voie ou en retrait.

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

1.1. Toute construction ou installation nouvelle 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 en secteurs UB, UBd et UBe
- 4 mètres en secteurs UBa ,UBb

1.2 Dans les secteurs UBd, et en limite de la zone UE, toute construction ou installation nouvelle 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 6 mètres.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, l'ensemble de ces règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

2.1. En UBc et dans les lotissements et les ensembles de constructions groupées, le permis de lotir, ou de construire, définira précisément ces nouvelles implantations. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments à édifier en périphérie de l'unité foncière de l'opération.

2.2. En limites séparatives :

2.2.1. Sous réserve que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière et 3,7 mètres au faîtage.

2.2.2 Ou sous réserve que cette construction s'inscrive dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, sous réserve de respecter, pour les autres limites séparatives, les différentes dispositions du présent article.

2.2.3 Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif.

2.2.4 Ne sont admis en limites séparatives que les murs pignons et/ou le mur de façade sur sablière.

3 - Implantations des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse), dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

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

Dans tous les cas, 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.

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif,

1 - En UB et UBd, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière (hors emprise piscine).

2 - Dans le secteur UBa, ce coefficient est limité à 30 % pour les habitations et 40 % pour les activités. Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments d'habitation et d'activité sur une même unité foncière ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

3 - En secteur UBb, ce coefficient est limité à 10%

4 - En secteur UBc : néant.

5 - En secteur UBe, ce coefficient est limité à 40 %

6 - Les emprises au sol des nouvelles constructions, extensions et changements de destination situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

7 - Dans le cas de lotissements, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur (H) :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère.

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, à l'exception du sous-secteur UBe où la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres mesurée sur sablière ou 11 mètres mesurée à l'acrotère.

2 - Toutefois, pour les bâtiments publics et les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif ainsi que pour les activités en secteur UBa, la hauteur des constructions peut atteindre jusqu'à 13 m.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,...). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région.

. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (Cf annexe 5a) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées

et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

2 - Toitures

2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions seront :

- la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes. Dans ce cas-là, les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

- d'autres matériaux et d'autres pentes sont autorisés (toiture terrasse, toiture végétalisée…) sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou du paysage urbain.

2.2 Pour les vérandas, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés lorsqu'ils ne seront pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction. Ces projets de vérandas devront respecter dans leurs compositions le caractère initial de l'existant ou de l'architecture de base.

2.3 Pour des raisons d'homogénéité, les extensions limitées des constructions existantes couvertes en toiture terrasse pourront être réalisées en toiture terrasse également.

2.4. Les bâtiments publics (école, C.E.S., gendarmerie, etc…) pour des raisons d'importance de couverture, pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile, en essayant toutefois d'en harmoniser les teintes.

2.5. Les éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.

2.6 D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies aux articles 7et 10 pour les constructions annexes isolées (garages, abris, locaux techniques…) inférieures à 9m². Exceptées en tôle, plaques de fibrociment et panneaux ondulés, nervurés ou métalliques et en respectant le contexte architectural environnant.

3 - Clôtures

Dans les secteurs UBd, il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, l'ensemble des règles ci-après s'applique à chacun des lots issus de la division.

3.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre et 2 mètres le long de la RD 888 par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. Elles devront être constituées :

. d'un mur bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
. d'un mur bahut surmonté d'une rambarde de bois teinté,
. ou d'un mur plein.

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

Pour les murs de soutènement du terrain naturel et de plus de 1,20 mètre par rapport au niveau du trottoir (1,60 mètre le long de la RD 888), la hauteur du mur plein ne devra pas

excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

3.2. Les clôtures sur cheminements piétons, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un grillage.

3.3. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

Pour les murs de soutènement en deçà de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel (1,60 mètre le long de la RD 888), la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

3.4. Toutefois, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

3.5. Les clôtures en zone inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètres y compris la possibilité d'un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur ; l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.

3.6. Les clôtures de type canisses, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures du type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

3.7. Les clôtures liées au cimetière et à son extension devront avoir une hauteur de 1,80 mètre minimum en mur plein.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,
. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 1 place par lot ou logement devra être réalisée dans les espaces collectifs. Celle-ci pourra cependant être modulée en fonction des contraintes propres à l'opération.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

1 - Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé une place de stationnement pour une surface de plancher minimale de 60 m², et 2 places pour une surface de plancher supérieure à 60 m². Au moins une place par logement devra être couverte et fermée. Toutefois, sur les unités foncières limitrophes à la zone N et

comprenant au moins 5 places de stationnement, ces dernières pourront simplement faire l'objet d'un traitement sous forme de pergolas végétales découlant d'une approche paysagère portant sur l'ensemble de l'opération.

Dans les secteurs UBd, pour les constructions à destination d'habitation locative sociale il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (sans pouvoir dépasser plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

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

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Établissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Établissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations d'habitations à partir de 200m² de surface de plancher ou de 3 logements et pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces Verts protégés (EVP)

Les Espaces Verts protégés (EVP) sont régis par les articles L151-19, L151-23 et R 151-14 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et aménagements suivant d'impact modéré sont autorisés : abris de jardin de moins de 9 m² de surface de plancher, piscine dans la limite de 10 % de l'EVP, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, kiosques, éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles, petits équipements (de moins de 9 m² de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public, les travaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt publics et les éventuels débalis et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP.
Les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure.

3 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

4 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.
Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.

5 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

6 - Espaces libres et espaces verts à créer

6.1. En UB, UBa, et UBd, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

- Pour les commerces : Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

- Pour les bâtiments publics, cet espace vert pourra être traité en espace mixte.

6.2. En UBb, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

6.3. En UBc, les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

6.4. En UBe, sur chaque unité foncière privative, 35 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

6.5. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m². Au vu d'un Plan de masse, pour des aménagements plus urbains (place, square, etc), des surfaces inférieures ou un espace vert multi-sites pourront être acceptés.

7 - Haies

En limite séparative, toute clôture devra être doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

8 - Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre en totalité une surface d'environ 83,8 hectares (78 ha pour le secteur UE). Elle comporte des terrains situés à l'Ouest de la commune entre la rivière l'Hers et le C.D. 61, dit route de Bessières : la zone artisanale et industrielle de La Violette au Nord de ce territoire, et la zone commerciale de Beissière au Sud de ce même territoire ; au Sud-Est, de part et d'autre de l'autoroute A.68, se trouve la zone d'activités de Montredon et Cabanis.

La zone UE est surtout occupée par des activités et peut recevoir des activités industrielles, commerciales et artisanales compatibles avec les activités existantes en matière de nuisances, soit sous forme d'implantations isolées, soit sous forme d'opérations plus organisées (lotissements d'activités, bâtiment pouvant recevoir plusieurs activités).

Elle accueille également une déchetterie au Sud de la voie ferrée.

Le secteur UEa (d'une surface d'environ 5,8 hectares) est un pôle d'activités tertiaires et de services non nuisantes et à forte image qualitative : le centre aquatique « Calisséo », au Nord de l'autoroute, dont l'aménagement a été soumis à un schéma de secteur à plan de masse annexé au présent règlement (voir document graphique 4b2).

Cette zone compte encore de nombreuses possibilités de foncier libre.

Le règlement établi a pour objectif :

. de favoriser la création d'emploi sur le territoire communal,
. de valoriser l'image de la commune,
. d'intégrer les nouvelles prescriptions en zone inondable du PPR
. de mettre l'aire d'accueil des gens du voyage « Los Chicos » en conformité avec la loi Besson et de permettre l'aménagement de terrains familiaux publics

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - Les défrichements dans les terrains boisés classés au plan de zonage.

3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisir.

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

5 - L'ouverture de carrières.

6 - En zone inondable, en parties urbanisées d'aléa faible à moyen (en bleu) et de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telles que figurées au plan graphique (en annexe 5i2) :

- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

En zone inondable, hors parties urbanisées, d'aléa fort (en rouge), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :

- les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en zone bleue et bleue hachurée ci-dessus,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.

7 - Le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants en dehors des aires d'accueil et terrains familiaux aménagés à l'initiative de la collectivité publique dans le cadre de l'application de la Loi Besson du 2 juillet 2000 et de la mise en œuvre du Schéma départemental de la Haute Garonne co-signé par le préfet et le président du conseil Général le 10 septembre 2003.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² par unité foncière, sont autorisés ; dans tous les cas la surface de ces bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.

2 - Les extensions, les restaurations, les surélévations, les modifications des autres constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées, sous la condition qu'elles soient accolées ou reliées aux bâtiments existants, jusqu'à 200 m^2 de surface de plancher totale par bâtiment.

3 - En zone inondable d'aléa faible à moyen (en bleu), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) : les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique sont énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :

- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue) dans le PPR annexé, restent autorisées sous les mêmes conditions.

En zone inondable d'aléa fort (en rouge), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) : les occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique sont énumérées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

4 - A l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement de la Violette Sud repéré sur le document graphique du règlement les constructions autorisées doivent être compatibles avec la dite Orientation d'Aménagement jointe au présent PLU.

5 - Les constructions à usage artisanal, industriel et les équipements à usage de collecte, tri et transfert des déchets et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

6 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

7 - En secteur UEa, les constructions à usage :

- d'activités hôtelières, de bureau, d'équipement collectif, de santé, ludiques,
- d'activités de restauration liées à une activité hôtelière, de santé ou ludique,

sont autorisées, sous réserve d'un aménagement respectant le schéma de secteur à plan de masse.

8 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

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

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

Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Excepté en secteur UEa, les accès « privatifs » sur la R.D. 112 et la R.D. 59 seront limités à ceux existants dans la mesure du possible.

Les constructions devront être desservies par une autre voie que la voie nouvelle reliant la R.D. 59 à l'échangeur du Raisin.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.
Dans le cas de stationnement latéraux, cette largeur d'emprise sera portée à 13 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

2.2. Il doit être aménagé dans la partie terminale des impasses d'une longueur supérieure à 50 m, un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage de 14,50 m, compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

2.3. En secteur UEa, les aménagements de voirie devront respecter les dispositions figurant dans le schéma de secteur à plan de masse.

2.4. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :
- Acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison inter-quartiers.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).

La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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

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

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

2.3. **Eaux pluviales** (eaux atmosphériques et assimilables)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

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

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

2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.
Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des Autorités compétentes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).

3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée :

- à une distance minimale de :

  . 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 888,
  . 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 61,
  . 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 59,
  . 35 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour les habitations, 25 mètres pour les activités.

- Dans une bande de 0 à 6 mètres de l'emprise de la voie primaire structurante interne figurant dans l'orientation d'aménagement de la Violette Sud jointe au présent PLU.

2 - Autres voies

2.1. Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé.

2.2. Par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites des emprises.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles

3.1. En secteur UEa, les implantations par rapport à la voie (4 à 23 mètres selon les cas) sont définies par le schéma de secteur à plan de masse.

3.2. Excepté en bordure de la RD 888, RD59, RD61 et RD112, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, pourront être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait.

3.3. Des implantations à l'alignement de la voie ou en retrait sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

1 - Toute construction ou installation nouvelle 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 5 mètres.

2 - **En limite séparative et à l'exception des limites de la zone UB**, les implantations sont possibles sous réserve que la hauteur de la construction mesurée sur sablière ou à défaut au dernier plafond, ne dépasse pas 3 mètres mesurée en tous points du bâtiment par rapport au sol naturel. Dans ce cas, la longueur de la construction implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 10 mètres de longueur.

3 - Toutefois, en secteur UEa, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et les distances minimales à respecter par rapport aux limites du secteur sont définies par le schéma de secteur à plan de masse (2 à 25 mètres selon les cas).

4 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, toute construction ou installation nouvelle peut être implantée en retrait ou en limites séparatives de l'unité foncière.

5 - **Implantations des piscines**
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse) dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

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

Dans tous les cas, 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.

Les piscines et les bâtiments publics ou équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service publics, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

Dans le cas de lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

2 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

3 - En secteur UEa, l'emprise maximale du volume de la construction figure au schéma de secteur à Plan de Masse

4 - Les emprises au sol des nouvelles constructions, extensions et changements de destination situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteur UE, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 7 mètres, et à 12 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation. Toutefois, pour ces dernières, le dépassement de hauteur des ouvrages techniques indispensables aux activités autorisées pourra être autorisé jusqu'à 18 mètres sur, au maximum, 15 % de l'ensemble des bâtiments d'activités existants ou nouveaux.

2 - En secteur UEa, les hauteurs maximales autorisées figurent au schéma de secteur à plan de masse et varient de 7 à 18 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (Cf annexe XX) reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.
Il est admis comme matériaux de couverture des bâtiments abritant une activité les plaques de type fibro-ciment, plaques ondulées ou bac acier. Dans la mesure du possible, celles-ci seront de couleur "tuile".
Pour les bâtiments à usage d'habitation autorisés par l'article UE 1, la couverture devra être réalisée en tuiles canal ou tuiles en terre cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture.
Les toitures de type "toit-terrasse" pourront être admises au vu du projet architectural.
En secteur UEa, les toitures vitrées pourront être admises.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées de grilles ou grillage.

3.2. Les clôtures du secteur UEa, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètres et devront être constituées :

. de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
. ou d'une rambarde de bois teinté.

3.3. Les clôtures situées en zone inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 et l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.

3.4. Les clôtures sur cheminements piétons ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1 mètre.

3.5. Toutefois, dans certains cas, pour limiter les nuisances engendrées par les constructions ou installations nouvelles (vues, odeurs,...), des clôtures opaques de 2 mètres pourront être autorisées. De même, excepté en zone inondable, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles de constructions groupées.

3.6. Les clôtures de type panneaux de béton, bardage ciment ou similaire sont interdites de même que les clôtures de type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

3.7. Les clôtures en bordure de voies publiques doivent, dans tous les cas, être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,
. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.
Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics

d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

7 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

8 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, d'autres caractéristiques d'aspect pourront être admises.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.
Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

En secteur UEa, le positionnement des parkings est indiqué dans le schéma de secteur à Plan de Masse (annexe 4b2).

1 - Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et fermée.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

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

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m². Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement

1.5 - Établissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Établissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

1.8 - Établissements de loisirs

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

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

1 - Espaces boisés classés.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger et à créer figurant sur le plan de zonage.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voie publique doivent être doublées intérieurement d'une haie vive.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture ou camion.

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.
La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

Les zones de recul en bordure des zones UB doivent être aménagées de manière paysagère.

En secteur UEa, l'aménagement des espaces libres et des plantations devra faire l'objet d'un projet particulier annexé aux autorisations de lotir ou de construire conformément aux dispositions mentionnées dans le schéma de secteur à plan de masse.

5 - Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre une surface d'environ 11,5 hectares.

Cette zone AU est localisée au nord-ouest de la commune, entre l'Hers et le chemin de la Violette (RD 64c). Elle constitue l'urbanisation par extension urbaine du nouveau quartier de la Violette Sud et **comporte deux secteurs AUa et AUb.**

Dans un principe de mixité et de diversité urbaine et sociale, cette zone a la possibilité d'accueillir des constructions à usages de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier et de service public ou d'intérêt collectif, mais sa vocation principale se trouve dans l'accueil de constructions à usage d'habitation. En conformité du PLH elle impose aussi la possibilité de créer des logements locatifs sociaux à hauteur de 35% de la surface de plancher totale produite.
Les constructions autorisées sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et des infrastructures internes à la zone et devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la Violette Sud. Cette orientation d'aménagement est une garantie à l'obtention d'une urbanisation de qualité, intégrée dans son environnement.

Le secteur AUa, constitue le cœur du futur quartier. Il accueillera de manière privilégiée une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, résidence pour personnes âgées,...). Le parti d'aménagement est d'avoir une densité plus importante autour de la nouvelle centralité du futur quartier et une densité plus faible sur le reste du quartier.

Le secteur AUb, s'urbanisera dans une forme urbaine de type pavillonnaire. Ce secteur AUb s'inscrit dans la continuité et la complémentarité du secteur AUa et du tissu pavillonnaire existant sur la commune.

Un autre atout pour ce nouveau quartier réside dans la volonté de la communauté urbaine de Toulouse métropole de créer des espaces publics majeurs et pour cela il sera utilisé la servitude pour équipements et ouvrages publics au titre de l'article L 123-2c du code de l'urbanisme. Cette servitude est reportée sur le document graphique du règlement.

Le règlement ainsi établi a pour objectif d'accueillir un habitat mixte et diversifié et de permettre une urbanisation globale et cohérente.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les constructions industrielles et d'entrepôts.

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

3 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisir.

4 - Le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.

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

6 - L'ouverture de carrières.

7 - En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :
- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

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

1 - Dans le secteur AUa, les constructions et opérations sont autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après, et sous conditions :
- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement la Violette Sud repérée sur le document graphique du règlement et jointe au présent PLU,
- qu'elles affectent au minimum 35 % de la surface de plancher du programme de logements à du logement locatif social.

2 - Dans le secteur AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après, et sous conditions :
- Qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement la Violette Sud repérée sur le règlement graphique et jointe au présent PLU,
- que toute opération de construction de plus de 300 m² de surface de plancher incluant des logements, ou comportant plus de 2 logements, affectent au minimum 35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements, à du logement locatif social.
- Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme des constructions à usage d'habitation doit affecter au minimum 35% de surface de plancher à du logement locatif

social. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

4 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

5 - **En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :
- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;
- les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée dans le PPR en annexe, restent autorisées sous les mêmes conditions.

6 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

7 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des 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. 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. Sur la Rd 64c et la RD 61, tout nouvel accès autres que les 3 accès identifiés sur le document graphique du règlement sont interdits.

1.4. Les autres accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - 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. 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 ;

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

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

2.3.1. Les voies à double sens doivent avoir :
- Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral ;
- Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- La voie primaire structurante identifiée dans l'orientation d'aménagement de la Violette Sud doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 15 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins.

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

2.3.3. En cas d'impasse :

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

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.

3 - 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.

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

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

4.2. 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).

5 - Voies cyclables et chemins piétons

L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établi par la commune.
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau :

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

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

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

2.2. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse métropole donné en Annexes du P.L.U.

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

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

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

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

3 - Réseaux divers :

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

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

4 - Collecte des déchets urbains :

4.1. Stockage :

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

4.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément 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.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Toute construction pour tous les niveaux, y compris les piscines, doit être implantée :

- À une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 61 et de 10 mètres de l'axe de la RD 64c.
- Dans une bande de 0 à 6 mètres de la limite des emprises publiques, des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation publique.

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

1 - **Dans le secteur AUa**, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée soit sur les limites séparatives, 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.

2 - **Dans le secteur AUb**, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres:

2.1. **Des implantations en limites séparatives sont possibles**:

2.1.1. Sous réserve que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière et 3,7 mètres au faîtage.

2.1.2. Ou sous réserve que cette construction s'inscrive dans la surface verticale définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante, sous réserve de respecter, pour les autres limites séparatives, les différentes dispositions du présent article.

2.1.3. Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif.

2.1.4. Ne sont admis en limites séparatives que les murs pignons et/ou le mur de façade sur sablière.

3 - **Dans les secteurs UAa et UAb :**

- En limite de la zone UE, toute construction ou installation nouvelle 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 6 mètres.
- Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, ces règles s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

4 - **Implantations des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse), dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre du terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, le recul devra être de 2 mètres.

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

Dans tous les cas, 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.

Les piscines et les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - **Dans le secteur AUa**, la hauteur maximale autorisée est fixée à 13 mètres (R+3 maximum) comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

2 - **Dans le secteur AUb**, la hauteur maximale autorisée est fixée à 7 mètres (R+1 maximum) comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère ou à défaut au dernier plafond.

3 - Les constructions devront être compatibles avec l'épannelage des hauteurs identifiées dans l'orientation d'aménagement de la Violette Sud.

4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,...). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné au document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

2 - Toitures

2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions doivent être la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes. Les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.
D'autres matériaux et d'autres pentes sont autorisés (toiture terrasse, toiture végétalisée…) sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou du paysage urbain.

2.2. Les bâtiments publics pour des raisons d'importance de couverture, pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile, en essayant toutefois d'en harmoniser les teintes.

2.3. Pour des raisons d'homogénéité, les extensions limitées des constructions existantes couvertes en toiture terrasse pourront être réalisées en toiture terrasse également.

2.4. Les éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.

3 - Clôtures

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme et notamment dans le cas de division parcellaire, l'ensemble des règles ci-après s'applique à chacun des lots issus de la division.

3.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles devront être constituées :

. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0, 40mètre, surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,
. d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0, 40mètre, surmonté d'une rambarde de bois teinté,

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

3.2. Les clôtures sur cheminements piétons, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40mètre, surmonté ou non d'un grillage.

3.3. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,
. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1.60 mètre.

Sur les limites séparatives avec la zone UE, les clôtures seront plantées d'arbres de haute tiges.

Pour les murs de soutènement en deçà de 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, la hauteur du mur plein ne devra pas excéder de plus de 0,40 mètre le terrain naturel. Ce mur plein pourra être toutefois surmonté d'une clôture (rambarde, grillages ou grilles) de 1,20 mètre maximum.

3.4. Toutefois, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

3.5. Les clôtures en zone inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètres y compris la possibilité d'un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur ; l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.

3.6. Les clôtures de type canisses, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures du type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :
. soit laissés couleur chaux naturelle,
. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i du présent PLU.

1 - Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Dans le secteur AUa, pour les constructions à destination d'habitation locative, aidées par l'Etat il est exigé entre 0,5 et 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher (sans pouvoir dépasser plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Pour toutes les autres constructions, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement (nombre total de places arrondi à l'entier supérieur au-delà d'un logement) et 1 place supplémentaire par tranche de 10 logements.

En dehors de la zone inondable, au moins une place par logement devra être couverte et fermée et les autres places de stationnement doivent être réalisées dans les espaces collectifs des opérations.
En dehors de la zone inondable et dans les secteurs identifiés sur l'orientation d'aménagement de La Violette Sud où la hauteur maximale autorisée est fixée à 13,50 mètres et pour les opérations de plus de 20 logements, 50% des aires de stationnement seront traitées en sous-sol.

Dans le secteur AUb, pour les constructions à destination d'habitation locative sociale il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (sans pouvoir dépasser plus d'une place par logement en application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).
Pour toutes les autres constructions, il est exigé une place de stationnement pour une surface de plancher minimale de 60 m², et 2 places pour une surface de plancher supérieure à 60 m². Au moins une place par logement devra être couverte et fermée.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

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

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5. - Service public ou d'intérêt collectif

Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations d'habitations à partir de 200m² de surface de plancher ou de 3 logements et pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local de préférence intégré au bâtiment principal.

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

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

3 - Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné au document graphique du règlement, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE recouvre en totalité une surface d'environ 6,8 hectares.

Elle est une réserve foncière destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle est urbanisable sous forme de Z.A.C. ou d'opérations d'ensemble portant sur une surface minimale de deux hectares.

Le secteur AUE2 (d'une surface d'environ 6,8 hectares) est situé dans la pointe Sud de l'Union, à la Tuilerie, bordée par la R.D. 112 et Balma à l'Est et le chemin de Montredon et Toulouse à l'Ouest.
Cette zone fait partie de la ZAC intercommunale de Balma Gramont, créée par le conseil de Communauté du 13 décembre 2004.
Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique dans le cadre de la ZAC.

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen terme des équipements d'agglomération et des activités à caractère industriel, artisanal et commercial compatibles en matière de nuisances avec les activités proches existantes.

Le règlement établi a pour objectif :

- de maîtriser l'urbanisation de cette zone en privilégiant une opération globale.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2 - Les terrains de camping et de caravaning et l'habitat léger de loisir.

3 -Le stationnement de caravane ou camping-car destiné à l'habitation principale des occupants.

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

5 - L'ouverture de carrières.

6- En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :

- le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurants dans la liste annexée au règlement, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- la création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après),
- l'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,
- toute occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, soumises à prescriptions.

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

1 - En AUE2, dans la ZAC de Gramont, les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles AUE3 et AUE4 ci-dessous, et seront aménagés suivant les principes de l'Orientation d'aménagement jointe au PLU.

2 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² par unité foncière, sont autorisés : dans tous les cas la surface de bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.

3 - Les constructions à usage artisanal et industriel ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

4 - En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) :

- la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2. et § 3.3. du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux ;

- les autres utilisations et occupations du sol autorisées pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée dans le PPR en annexe, restent autorisées sous les mêmes conditions.

5 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
Toute parcelle non desservie par une autre voie ouverte à la circulation publique que la liaison autoroutière et les bretelles des échangeurs est inconstructible.

Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En AUE2, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 112.

2 - Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9,5 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

2.2. Les voies en impasse sont interdites si elles desservent plus de trois lots. Elles peuvent cependant être autorisées par l'administration si elles visent à améliorer la composition du plan de masse de l'opération ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Dans ce cas, un dispositif de retournement doit être prévu en fin d'impasse.

Pour trois lots et moins, le dispositif de retournement n'est pas exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :
- Acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :
  . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain,
  . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des lots : voie structurant la zone, voie de liaison inter-quartiers.

2.4 Voies structurantes

Sur les principales voies structurantes mentionnées sur le plan et conformément à la légende, la largeur minimum de chaussée est de 6 mètres.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescription générale

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

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

1.2. Dans les opérations d'ensembles de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le service départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1. **Eaux usées** (eaux usées domestiques)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

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

2.2. **Eaux usées non domestiques**
Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)
Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

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

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

2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.
Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des Autorités compétentes. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés).

3.2. Sauf impossibilité technique, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...).

3.3. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - **Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée à une distance minimale de** 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 pour toute construction.

2 - Autres voies

2.1. Toute construction nouvelle et pour tous les niveaux doit être implantée à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres conformément aux orientations d'aménagement.

2.2. Par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques existantes ou futures (ER) hors voirie, les constructions sont implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises.

3 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1 et 2 sont possibles

3.1. Excepté en bordure de la R.D. 112, les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait.

3.2. Des implantations à l'alignement de la voie ou en retrait sont possibles pour les installations et constructions de faible importance nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises.

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

1 - Toute construction ou installation nouvelle 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 5 mètres.

2 - **En limite séparative et à l'exception des limites de la zone AUE**, les implantations sont possibles sous réserve que la hauteur de la construction mesurée sur sablière ou à défaut au dernier plafond, ne dépasse pas 3 mètres mesurée en tous points du bâtiment par rapport au sol naturel. Dans ce cas, la longueur de la construction implantée en limite séparative ne devra pas dépasser 10 mètres de longueur.

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

Dans tous les cas, 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.

Les piscines et les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service publics, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, dans l'application du pourcentage indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

Dans le cas de lotissement, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

2 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de service d'intérêt collectif, l'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 7 mètres, et à 13 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

. une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains,...),
. la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

2 - Couverture

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.
Il est admis comme matériaux de couverture des bâtiments abritant une activité les plaques de type fibro-ciment, plaques ondulées ou bac acier. Dans la mesure du possible, celles-ci seront de couleur "tuile".
Pour les bâtiments à usage d'habitation autorisés par l'article AUE1, la couverture devra être réalisée en tuiles canal ou tuiles en terre cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture.
Les toitures de type "toit-terrasse" pourront être admises au vu du projet architectural.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées de grilles ou grillage.

3.2. Toutefois, dans certains cas, pour limiter les nuisances engendrées par les constructions ou installations nouvelles (vues, odeurs,...), des clôtures opaques de 2 mètres pourront être autorisées. De même, d'autres types de clôtures visant à améliorer les espaces privatifs de

la parcelle peuvent être autorisés dans les lotissements et ensembles de constructions groupées.

3.3. Les clôtures de type panneaux de béton, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures de type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

3.4. Les clôtures sur cheminements piétons ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1 mètre.

3.5. Les clôtures en bordure de voies publiques doivent dans tous les cas, être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

3.6 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,

. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), est interdit.
Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

7 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

8 - Pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, d'autres caractéristiques d'aspect pourront être admises.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de superficie des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées, respecter au minimum les normes cumulables définies ci-dessous par fonctions et être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Est interdit le stationnement de plus d'une caravane ou camping-car par unité foncière.

1 - Stationnement automobile

1.1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et fermée.

1.2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

1.3 - Commerces

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

1.4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant, sauf pour les restaurants ayant une salle de moins de 50 m².

1.5 - Établissements industriels et entrepôts

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6 - Établissements hospitaliers et para-hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7 - Établissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du deuxième degré.

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

2 - Stationnement des vélos

Il est demandé pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local de préférence intégré au bâtiment principal.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants et de qualité ou d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

2 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture ou camion.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné.
Les espaces le long de l'Hers et en limite du secteur UBa, devront être plantés d'arbres de haute tige.
La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE_0

Caractère de la zone

La zone AUE_0 recouvre en totalité une surface d'environ 16,4 hectares.
Elle constitue une réserve foncière à COS nul, destinée exclusivement à l'accueil d'activités économiques sous forme de Zone d'Aménagement Concerté ou après modification du PLU.
Elle fait partie de la zone de cohérence n°3 du SDAT.

Elle recouvre des terrains encore libres de toute occupation et très peu équipés.

Elle est située en prolongement de la zone d'activité des Violettes, à proximité de la Route de Bessières, en limite communale avec Launaguet.

Cette zone est destinée à recevoir à moyen et long terme des activités à caractère industriel, artisanal et commercial.

Le règlement établi a pour objectif :

. de différer son urbanisation, en attente d'opportunités, en faveur de projet global maîtrisé par la commune et mis en œuvre dans le cadre d'une initiative communale ou intercommunale.

ARTICLE $AUE_0$1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.

ARTICLE $AUE_0$2 à $AUE_0$14 :

NEANT

Zone fermée à l'urbanisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre en totalité une surface d'environ 90,6 hectares (87,5 ha pour le secteur N).
Elle s'étend le long de l'Hers, de la Sausse et de la Seillonne ainsi qu'au Nord de la commune en limite avec Saint-Jean et constitue un espace naturel qu'il convient de protéger et de valoriser en raison du site et des éléments naturels qui le composent.

Une partie de la zone N est issue de la ZAC des Bastides et regroupe des espaces publics de qualité.

En raison de leur caractère d'intérêt général, les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement.

Le secteur N1 (d'une surface d'environ 2,3 hectares), correspond au secteur de sports et loisirs à l'extrême Sud-Ouest de la commune, il présente une forte valeur paysagère de par son point de vue, et il est situé en zone inondable d'aléa faible à moyen.

Le secteur N2 (d'une surface d'environ 0,8 hectares) correspond à l'habitation et l'activité isolées au Sud de la voie ferrée, situées dans le périmètre de crue historique.

Une partie du territoire est soumis au risque d'inondation des cours d'eau précités. Les constructions y sont strictement interdites, en dehors des aires de jeux, de sport et de loisirs.

Le règlement établi a pour objectif :

. de permettre l'accueil de constructions de taille et de capacité limitées, tout en préservant l'intégrité des espaces naturels, des sentiers et de la végétation,
. la protection de la trame verte du SDAT,
. l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable du PPR.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1 - Hors zone inondable :
- des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures importants et indispensables tels que : châteaux d'eau, réservoirs, cheminées, pylônes, transformateurs, etc,
- des constructions de toute nature, des installations et dépôts utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public routier, autoroutier et ferroviaire,
- des parcs de loisirs et d'activités sportives ou de plein air avec les bâtiments d'exploitation et de services qui leur sont directement liés,
- des constructions limitées liées à l'entretien des espaces publics,
- des extensions limitées des constructions existantes, aux conditions à l'article N2,
- des aires de stationnement aux conditions à l'article N2.

2 - En zone inondable : des aires de stationnement, de loisirs et de sports, ainsi que des extensions et aménagements, sous conditions à l'article N2.

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

1 - **En zone inondable, en parties urbanisées et non urbanisées, d'aléa fort (en rouge) et d'aléa faible à moyen (en jaune et bleu),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les aires de stationnement liées aux activités autorisées, sont autorisées sous réserve :
  . que leur surface ne limite pas l'infiltration,
  . qu'elles ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux,
  . qu'elles aient fait l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage,
  . que soit indiqué l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur et
  . qu'un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue, soit prévu.

- les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrains de sport, vestiaires, tribune, ...), sont autorisés sous réserve :
  . de ne pas faire l'objet d'une occupation permanente,
  . de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle),
  . de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC et
  . de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

- l'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage de loisirs est autorisée sous réserve :
  . de situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC,
  . de ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiments existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle,
  . d'implanter l'extension dans l'ombre hydraulique de la construction existante et

. de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.

- Les équipements d'infrastructure routière et les ouvrages techniques ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables au fonctionnement et aux travaux de réalisation du projet de Boulevard Urbain Nord sont autorisés sous réserve :
  . de ne pas aggraver les risques ailleurs,
  . de prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
  . avertir le public par une signalisation efficace.

En zone inondable de crue historique (en jaune hachuré), d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) : les aires de jeux, de sport, de loisirs, les manifestations culturelles ainsi que les extensions des bâtiments existants, sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que les constructions soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux. Les aires de stationnement liées à ces activités sont autorisées sous les mêmes conditions qu'en zone d'aléa faible à fort.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 40 mètres par rapport aux berges de l'Hers,
- 20 mètres par rapport aux berges de la Sausse.

3 - Seules les extensions des constructions d'habitations existantes sont autorisées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

4 - Les aires de stationnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et qu'elles soient directement liées aux activités autorisées ; une étude d'intégration dans le paysage sera exigée.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse (annexe 5k du PLU) approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

6 - Les constructions et aménagements autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la Violette Sud.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif sur une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès directs à la RD 888 sont limités à ceux existants dans la mesure du possible.

Les accès sont limités à un seul par unité foncière. Les accès desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés dans la mesure du possible.

Le partage d'une unité foncière ne doit pas augmenter le nombre des accès.

2 - Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un Plan de masse :

. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace naturel,

. à une meilleure conception de l'espace.

3 - Voies cyclables et chemins piétons

3.1. L'ouverture de voies cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers conformément au Schéma Directeur des réseaux cyclable et piétonnier établis par la commune et annexé pour information au présent dossier (document d'information 6a).
La largeur minimale des voies cyclables doit respecter une largeur de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

3.2. Dans les opérations d'ensemble, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1 - Réseaux d'alimentation en eau potable

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

2 - Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b1.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.1.1. Pour toutes les constructions, en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement sont fixés dans le cahier des charges de l'assainissement autonome du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe 5b1.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc… sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 5b1.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n° 5b2.

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

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

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

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

3 - Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5b4.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle, et pour tous les niveaux, doit être implantée à une distance minimale de :

. 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 59,
. 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112,
. 100 mètres par rapport à l'axe de l'A68, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

2 - Autres voies

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes, projetées ou prévues en emplacement réservé, y compris les rails de chemin de fer.

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

Toute construction nouvelle 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.

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

Dans tous les cas, 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 N 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées (non liées aux infrastructures autoroutières et ferroviaires) ne peut excéder 15 %.

2 - L'emprise globale des constructions existantes et projetées, liées aux infrastructures autoroutières et ferroviaires, ne pourra excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

3 - Les emprises au sol des nouvelles constructions, extensions et changements de destination situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions (non liées aux infrastructures autoroutières et ferroviaires) ne peut excéder 7 mètres.

2 - La hauteur des constructions liées aux infrastructures autoroutières et ferroviaires ne peut excéder 10 m sous sablière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

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

Les matériaux des nouvelles constructions et extensions situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse annexé au présent PLU.

2 - Toitures

2.1. Les matériaux de couverture pour les constructions doivent être obligatoirement la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture. Les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

2.2. Les bâtiments publics, pour des raisons d'importance de couverture, pourront adopter un autre matériau de couverture que la tuile, en essayant toutefois d'en harmoniser les teintes.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures sur voies, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 1,60 mètre par rapport au trottoir, en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie, excepté à proximité des voies SNCF et ASF, auquel cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles devront être constituées :

. de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie,

. ou d'une rambarde de bois teinté.

Toute clôture constituée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes devra être doublée d'une clôture telle que citée ci-dessus.

3.2. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées d'un grillage.

3.3. Les clôtures situées en secteur inondable, devront être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètre et l'espacement des poteaux support doit être au minimum de 2,50 mètres.

3.4. Les clôtures de type canisses, bardage ciment ou similaire sont interdites, de même que les clôtures du type plaque de ciment et les panneaux de type plastique ou plexiglas.

3.5. Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

4 - Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle. Les enduits doivent être :

. soit laissés couleur chaux naturelle,

. soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les autres matériaux susceptibles d'être utilisés doivent respecter cette palette de base.
L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.
Les portes et menuiseries en bois seront peintes de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

5 - Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage

5.1. Elles doivent respecter le règlement local communal.

5.2. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, … doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf Documents d'information 6d).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des chaussées et être adapté à la capacité d'accueil de l'occupation ou l'utilisation du sol autorisée à l'article 1.
Toutefois, pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des services d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules pourra être assuré dans le voisinage de l'unité foncière.

Les stationnements des véhicules situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

2 - Espaces boisés et plantations existantes

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

3 - Espaces libres ou espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent compter au moins un arbre de haute tige pour 100 m^2 de jardin.
Pour les bâtiments publics, cet espace vert pourra être traité en espace mixte.

4 - Plantations sur les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

5 - Haies

En limite séparative, toute clôture devra être doublée d'une haie vive ou d'un rideau d'arbustes.

6 - Aménagement des espaces verts et plantations en zone inondable

Les aménagements de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs et les plantations d'arbres à haute tige situés dans le secteur inondable mentionné au plan graphique, seront soumis aux prescriptions mentionnées et telles qu'énumérées dans Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse, en annexe 5i1 du présent PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT