



Département de la HAUTE-GARONNE
Commune de **LEVIGNAC-SUR-SAVE**

Maîtrise d'ouvrage :

Le Grand Ouest Toulousain Communauté de Communes
05 34 51 44 33 - contact@grandouesttoulousain.fr



Réalisation :



Modification n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU approuvé le 19 juin 2017

DOSSIER APPROUVE

le 20 mars 2025

3.1

Règlement écrit

SOMMAIRE

Table des matières

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	11
Zone UA Zone UB Zone UC Zone UD Zone UE Zone UP	13
ZONE UA	15
ZONE UB	30
ZONE UC	46
ZONE UD	61
ZONE UE	75
ZONE UP.....	87
ZONE AU	97
Zone AU0.....	97
ZONE AU	99
ZONE AU0.....	109
Zone A Zone N	113
ZONE A	115
ZONE N	127
CHAPITRE 3 LEXIQUE	139

- * Se rapporter aux définitions du lexique (chapitre 3) en fin du présent règlement.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION

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

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

1. Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :
 - ♦ Des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;
 - ♦ Des cas d'application du sursis à statuer et de refus de permis de construire, prévus à l'article L.421.4 ;
 - ♦ Des articles énumérés aux articles A.111-1 et suivants qui restent applicables.
2. Indépendamment des règles du P.L.U., qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
 - ♦ De code civil ;
 - ♦ De code de l'environnement ;
 - ♦ D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
 - ♦ De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
 - ♦ De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
 - ♦ De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
 - ♦ De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
 - ♦ D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
 - ♦ De sécurité contre l'incendie ;
 - ♦ De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
 - ♦ D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;

- ♦ De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité ;
- ♦ De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment : le PSS, PPRS, servitude de protection des monuments historiques etc (cf annexe plan_sup).

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

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES* :

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones (exemple zone UA), des secteurs* (exemple : secteur UAa) et des sous-secteurs (exemple UAa1) de zones ;

Sauf dispositions spécifiques contraires le règlement des zones s'applique aux secteurs et sous-secteurs. Les secteurs et sous-secteurs viennent ainsi préciser la règle en prenant en compte les spécificités de certains espaces, quartiers ou îlots afin d'en préserver les caractéristiques.

2. Le territoire de la commune de Lévigac est divisé :

- ♦ En zones urbaines dites « zone U », qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- ♦ En zones à urbaniser dites « zone AU », qui correspondent aux territoires ouverts ou destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation ;
- ♦ En zones agricoles dites « zones A », qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- ♦ En zones naturelles dites « zones N », qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

3. Le territoire comporte également :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés*, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques ;
- ♦ Des emplacements réservés* en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, repérés sur les documents graphiques ;
- ♦ Des secteurs identifiés en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme imposant un pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à produire ;
- ♦ Des éléments à protéger, au regard de leur qualité architecturale, paysagère ou écologique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

4. Le règlement écrit est constitué :

- ♦ De la présente partie dite « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures ;
- ♦ D'une partie dite « dispositions spécifiques » qui définit les règles applicables à chacune des zones ;
- ♦ D'une partie « annexes » précisant certaines dispositions réglementaires et comportant, notamment, un lexique de définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

4. ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone*, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis :

Conformément à l'article L.111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES (U)

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UD

Zone UE

Zone UP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

« La zone UA identifie le cœur urbain de la commune et traduit la recherche de centralité porté par le projet urbain. Outre son caractère architectural, il se caractérise également par une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, etc.).

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa correspond au centre historique, dense de la commune. Il correspond aux parties anciennes de la ville, où le bâti est généralement construit en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- Au sein du secteur UAa est identifié un sous-secteur UAa1 au nord de la Halle et de l'église. Celui-ci s'organise autour d'un plan orthogonal au sein duquel le bâti est resserré et les voies de circulation sont pour la plupart à sens unique. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation d'exploitation agricole, forestière, industrielle ou d'entrepôt ;
2. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables, sont interdites, les constructions et installations de toute nature hormis celles autorisées à l'article UA 2 ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;

3. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables :
 - 3.1. Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone inondable (y compris en zone d'aléa fort) et sous réserve de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes :
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau ;
 - Les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plateforme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux...
 - Les extensions des constructions existantes :
 - Sans dépasser 20m² de surface de plancher ;
 - Sous réserve de ne pas amener à la création de logement supplémentaire ;
 - A la condition que le premier plancher soit situé au-dessus des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues)
 - Les remblais sous réserve d'être strictement nécessaires à la construction ;
 - 3.2. En zone d'aléas faible à moyen les nouvelles constructions, les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
 - Ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux (sauf pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 200m² et dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC ;
 - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
 - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
 - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
4. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - ♦ A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries,

drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ;

- ♦ A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
6. Les constructions à usage de commerce et activité de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 7. Dispositions en faveur de la mixité sociale :
 Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 10% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.
 8. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
 9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6, 7 et 11 leur seront applicables ;
 10. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UA 3 : ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la

situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;

- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;
 - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;

- Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - o Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
 - o Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

4. Pistes cyclables et cheminements piétons :

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

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

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

3.3. Effluents industriels :

- Les rejets d'effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, les dits effluents devront être pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à

l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;

- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;
- 4.3. Dans les ensembles d'habitations*, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire ;
- 4.4. En secteur UAa1 : pour les constructions nouvelles, hors annexes et locaux accessoires, les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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.

Pour toutes opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements les modalités de la collecte devront être examinées, préalablement au dépôt de la demande de permis, avec les services de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain. Le mode de collecte sera arrêté notamment au vu des contraintes d'accès, de la densité, du parti d'aménagement, de la typologie et du nombre de logements.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature,

bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;

- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Dans une bande de profondeur de 10 mètres comptée à partir de l'emprise publique :

- 2.1. En secteur UAa et sous-secteur UAa1 : toute construction autre que les cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée sur tous ses niveaux à l'alignement* de l'emprise publique, des voies existantes ou projetées ;
- 2.2. Hors secteur UAa et sous-secteur UAa1 : toute construction autre que les cas particuliers mentionnés en suivant doit être implantée, soit à l'alignement* de l'emprise publique, des voies existantes ou projetées, soit à 3 m de celles-ci.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en recul du domaine public ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

- 4.1. Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- 4.2. Quand la construction implantée sur la parcelle voisine, construction légalement édifiée, est en recul par rapport à l'alignement*, le bâtiment pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation ;
- 4.3. Lorsqu'une construction est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;

- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Dans une bande de profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'emprise publique, toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée, pour tous ses niveaux :
 - Soit d'une limite latérale à l'autre ;
 - Soit, sur une seule des limites à condition que la construction soit éloignée de l'autre limite d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres ;
- 2.2. Au-delà de la bande de 10 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée, hors cas particuliers mentionnés en suivant :
 - Soit sur limite séparative ;
 - Soit être implantée à une distance minimale ou au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en recul des limites séparatives ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Mesure de la hauteur des constructions :**

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être portée à la même hauteur que les constructions mitoyennes légalement édifiées.

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 :
 - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
 - Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
 - La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.
- 1.2. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;

- 2.4. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

3.1. Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

Hors secteurs UAa et sous-secteur UAa1, lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat, l'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
- Pour une harmonisation avec les toitures existantes ;
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.

3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction ;
- Sous réserve de ne pas être accessibles lorsqu'elles sont sur la limite séparative ;
- En sous-secteur UAa1, les toitures terrasses et les panneaux solaires ne peuvent être autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

- 3.3. Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas*, aux verrières* et aux abris de jardin* ;

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

4. Les clôtures :

4.1. Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale. Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2. Aspect :

- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
 - o Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres ;
- Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) les clôtures :
 - o ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
 - o ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

4.3. Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. **Aires de stationnement :**

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

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

6. **Installations diverses :**

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher pour le surplus de stationnement requis ;

- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

3.1. Habitations :

En zone UA, hors secteurs :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

En secteur UAa :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 100 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 1 place de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

3.2. Commerces et activités de service de plus de 80m² de surface de plancher*:

- ♦ Non règlementé.

3.3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- ♦ Non règlementé.

4. Stationnement des vélos :

Toute construction, à partir de 300m² de surface de plancher, doit prévoir des aires de vélos adaptées à la nature de l'opération.

5. Adaptations du règlement :

- 5.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les

surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

- 5.2. Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres* doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra notamment de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent ainsi impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

4. Espaces libres - Plantations :

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre. Ce seuil sera toutefois abaissé à 10% en secteur UAa, secteur plus densément construit ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur UAa1.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UB

« La zone UB est une zone pavillonnaire regroupant divers secteurs urbanisés de part et d'autre du bourg, pour l'essentiel en première couronne. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et se caractérise par une vocation essentiellement orientée sur l'habitat. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole, forestière, industrielle ou d'entrepôt ;
2. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables, sont interdites, les constructions et installations de toute nature hormis celles autorisées à l'article UB 2 ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
5. Les constructions nouvelles à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
6. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;

3. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables :
 - 3.1. Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone inondable (y compris en zone d'aléa fort) et sous réserve de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes :
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau ;
 - Les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plate-forme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux...
 - Les extensions des constructions existantes :
 - Sans dépasser 20m² de surface de plancher ;
 - Sous réserve de ne pas amener à la création de logement supplémentaire ;
 - A la condition que le premier plancher soit situé au-dessus des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues)
 - Les remblais sous réserve d'être strictement nécessaires à la construction ;
 - 3.2. En zone d'aléas faible à moyen les nouvelles constructions, les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
 - Ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux (sauf pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 200m² et dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC ;
 - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
 - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
 - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

- Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - ♦ A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ;
 - ♦ A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 5. Les constructions à usage de commerce et activité de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :
 Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 10% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.
 7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
 8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
 9. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ;

ARTICLE UB 3 : ACCES* ET VOIRIE EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;

- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;
- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;
 - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de

5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;

- Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - o Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
 - o Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

4. **Pistes cyclables et cheminements piétons :**

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

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

1. **Prescriptions générales :**

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

réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

3.3. Effluents industriels :

- Les rejets d'effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, les dits effluents devront être pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Tout rejet d'eaux résiduaire dans les fossés est formellement interdit.

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à

l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;

- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;
- 4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations*, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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.

Pour toutes opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements les modalités de la collecte devront être examinées, préalablement au dépôt de la demande de permis, avec les services de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain. Le mode de collecte sera arrêté notamment au vu des contraintes d'accès, de la densité, du parti d'aménagement, de la typologie et du nombre de logements.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;

- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

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

- ♦ Route Nationale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Route Départementale 24 : 10 mètres de l'emprise de la voie
- ♦ Autres voies : 6 mètres de l'emprise de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

- 4.1. Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- 4.2. Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains, dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- 4.3. Lorsqu'une construction est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Conditions d'application :**

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée :

- ♦ Soit sur limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 3,2 mètres et d'une longueur n'excédant pas 10 m sur la limite ;
- ♦ Soit être implantée à une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures, les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30%.

En secteur Uba :

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 %.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être portée à la même hauteur que les constructions mitoyennes légalement édifiées.

ARTICLE UB 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 :
 - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de

commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;

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

1.2. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.4. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

3.1. Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

L'utilisation de tuiles différentes, lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat, pourra être autorisée de manière limitée, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
- Pour une harmonisation avec les toitures existantes ;
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.

- 3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées s'il s'agit de toitures végétalisées et sous réserve de ne pas être accessibles lorsqu'elles sont sur la limite séparative ;
- 3.3. Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas*, aux verrières* et aux abris de jardin* ;
- 3.4. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain

4. Les clôtures :

4.1. Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2. Aspect :

- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
 - o Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres ;
- Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) les clôtures :
 - o ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
 - o ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

4.3. Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés dans les dispositions communes et spécifiques pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Aires de stationnement :

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

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

6. Installations diverses :

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher pour le surplus de stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

3.1. Habitations :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

3.2. Commerces et activités de service de plus de 80m² de surface de plancher*:

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

3.3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

4. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

5. Adaptations du règlement :

- 5.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- 5.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

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

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres* doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra notamment de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

4. Espaces libres - Plantations :

- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble* :

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

« La zone UC correspond à une zone pavillonnaire qui s'est pour l'essentiel développée en ordre dispersé et résulte d'une multitude de constructions individuelles non reliées au réseau d'assainissement collectif. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole et forestière, industrielle et d'entrepôt ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
4. Les constructions nouvelles à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - ♦ A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.

- ♦ A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
5. Les constructions à usage de commerce et activité de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :
 Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 10% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.
 7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
 8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
 9. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UC 3 : ACCES* ET VOIRIE EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment,

de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;

- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;
 - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;
 - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;

- Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
- Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

4. **Pistes cyclables et cheminements piétons :**

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

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

1. **Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :**

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

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des

établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. Toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

3.3. Effluents industriels :

- Les rejets d'effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, les dits effluents devront être pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;

- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;
- 4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations*, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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.

Pour toutes opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements les modalités de la collecte devront être examinées, préalablement au dépôt de la demande de permis, avec les services de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain. Le mode de collecte sera arrêté notamment au vu des contraintes d'accès, de la densité, du parti d'aménagement, de la typologie et du nombre de logements.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Conditions d'application :**

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

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

- ♦ Route Nationale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Route Départementale 24 : 10 mètres de l'emprise de la voie
- ♦ Autres voies : 6 mètres de l'emprise de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

- 4.1. Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils

ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

- 4.2. Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains, dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- 4.3. Lorsqu'une construction est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 3 mètres.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures, les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;
- 3.4. Les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 3,2 mètres.

4. Des implantations différentes pourront être admises :

- ♦ Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ♦ Sous réserve des règles mentionnées à l'article UC10, les annexes à l'habitat* pourront être implantées sur limites séparatives, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc...).

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

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL*

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 20%.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres exception faite des annexes à l'habitat et locaux techniques autorisés sur limites séparatives pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 3,2 mètres.

ARTICLE UC 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 :
 - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
 - La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.
- 1.2. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.4. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

3.1. Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

L'utilisation de tuiles différentes, lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat, pourra être autorisée de manière limitée, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
- Pour une harmonisation avec les toitures existantes ;
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.

- 3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées s'il s'agit de toitures végétalisées ;
- 3.3. Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas*, aux verrières* et aux abris de jardin* ;
- 3.4. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain

4. Les clôtures :

4.1. Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale. Une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2. Aspect :

- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
 - o Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres ;
- Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) les clôtures :
 - o ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
 - o ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

4.3. Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Aires de stationnement :

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

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

6. Installations diverses :

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher pour le surplus de stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

3.1. Habitations :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

3.2. Commerces et activités de service de plus de 80m² de surface de plancher*:

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

3.3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

4. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

5. Adaptations du règlement :

- 5.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- 5.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

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

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres* doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra notamment de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

4. Espaces libres - Plantations :

- 40% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble* :

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m² et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800m² de surface de plancher*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UD

« La zone UD correspond aux secteurs urbanisés les plus éloignés du bourg. Ce sont ces secteurs qui donnent à la tâche urbaine sa configuration en doigts de gants. L'objectif affiché pour le règlement de cette zone est d'encadrer les possibilités de constructions et d'extensions sur un tissu urbain lâche hérité d'une extension urbaine pour partie désorganisée. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
4. Les constructions nouvelles à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ;
5. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - ♦ A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. ;

- ♦ A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
5. Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :
 Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 10% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.
 7. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
 8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
 9. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ;

ARTICLE UD 3 : ACCES* ET VOIRIE EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment,

de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;

- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;
 - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voies nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;

 - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;

- Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
- Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

4. Pistes cyclables et cheminements piétons :

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

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

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

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

respecter les préconisations des services de sécurité.

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. Toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

3.3. Effluents industriels :

- Les rejets d'effluents industriels ne sont autorisés que dans le réseau public d'eaux usées. Dans tous les cas, les dits effluents devront être pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage

environnant dans les meilleures conditions ;

- 4.3. Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations*, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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.

Pour toutes opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation de plus de 30 logements les modalités de la collecte devront être examinées, préalablement au dépôt de la demande de permis, avec les services de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain. Le mode de collecte sera arrêté notamment au vu des contraintes d'accès, de la densité, du parti d'aménagement, de la typologie et du nombre de logements.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Conditions d'application :**

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

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

- ♦ Route Nationale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Route Départementale 24 : 10 mètres de l'emprise de la voie
- ♦ Autres voies : 6 mètres de l'emprise de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 3.3. Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

- 4.1. Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils

ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

- 4.2. Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ; dans ce cas, le retrait sera identique à celui des constructions riveraines ;
- 4.3. Lorsqu'une construction est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 3 mètres.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limites séparatives ;
- 3.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;
- 3.4. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises :

Pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière*, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement* et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu,

le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL*

L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 15%.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UD 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 :
 - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
 - Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
 - La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.
- 1.2. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaustés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.4. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

3.1. Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

L'utilisation de tuiles différentes, lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat, pourra être autorisée de manière limitée, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
 - Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
 - Pour une harmonisation avec les toitures existantes ;
 - Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- 3.2. Les toitures en terrasse peuvent être autorisées s'il s'agit de toitures végétalisées ;
 - 3.3. Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas*, aux verrières* et aux abris de jardin* ;
 - 3.4. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain

4. Les clôtures :

4.1. Prescriptions générales :

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

- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2. Aspect :

- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être constituées :
 - o Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - o Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
 - o Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Hors zone couverte par le risque inondation les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres ;
- Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) les clôtures :
 - o ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
 - o ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètres.

4.3. Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. **Aires de stationnement :**

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

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

6. **Installations diverses :**

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher pour le surplus de stationnement requis ;
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

3.1. Habitations :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par logement ;
- ♦ Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

3.2. Commerces et activités de service de plus de 80m² de surface de plancher*:

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée.

3.3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- ♦ Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

4. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces

principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

5. Adaptations du règlement :

- 5.1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- 5.2. De plus, pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres* doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra notamment de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

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

- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

4. Espaces libres - Plantations :

- 50% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

« La zone UE, à vocation économique, se situe le long de la RN224, au niveau du rond-point des Vignasses. Ouverte à l'urbanisation elle est desservie par les réseaux, y compris le réseau collectif d'assainissement. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière ;
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
4. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.
5. Le commerce de détail.
6. La restauration.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux établissements autorisées sur la zone à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante et extension comprise) ne dépasse pas 200 m² maximum ;
6. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou

élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;

- ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6, 7 et 11 leur seront applicables ;
 8. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UE 3 : ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;
- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise). Leurs dimensions devront être adaptées

au trafic généré par la destination de la parcelle ou l'activité concernée. Un recul du portail pourra être imposé pour permettre l'arrêt des véhicules lourds hors de la chaussée ;

- 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 ;
- Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

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

3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;

- Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - o Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
 - o Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;

- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- 3.4. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

4. Pistes cyclables et cheminements piétons :

- 4.1. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers ;
- 4.2. La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

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

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation, d'activité ou d'industrie doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou

égouts d'eaux pluviales est interdite ;

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

3.3. Effluents industriels :

- Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés ;
- Le déversement des eaux usées industrielles après prétraitement dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents ;
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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 ;

Les services de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain collectent les ordures ménagères et les déchets qui leur sont assimilables en nature et en volume. Les déchets produits par les professionnels doivent faire l'objet de collectes spécifiques en vue de leur recyclage ou valorisation.

En sus de l'aire de présentation pour les conteneurs destinés aux déchets de type « ordures ménagères », d'autres aménagements spécifiques peuvent être nécessaires en fonction de l'activité professionnelle prévue sur la parcelle et du mode de collecte ou du prestataire retenu par le professionnel.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

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

- ♦ 25 mètres par rapport à l'axe de la RN224 ;
- ♦ 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés recul du domaine public ;
- 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;

3. Cas particuliers :

- 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- 3.2. Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en recul des limites séparatives ;
- 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. **Des implantations différentes pourront être admises** pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être portée à la même hauteur que les constructions mitoyennes.

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 :

- ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
- ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.3. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

Néant.

4. Les clôtures :

- 4.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Le doublement des clôtures par des haies vives d'essences mixtes est conseillé pour une meilleure intégration paysagère des bâtiments.

D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

- 4.2. Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Aires de stationnement :

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

Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

6. Installations diverses :

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification ou changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

3.1. Commerces et activités de service :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail, sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher*.

3.2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail sans dépasser le seuil d'une place pour 15 m² de surface de plancher*.

4. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher*.

5. Adaptations du règlement :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

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

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.5. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

« La zone UP est une zone destinée à l'accueil préférentiel des équipements publics. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
3. Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux établissements autorisées sur la zone à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. Les occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
 - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément

architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6, 7 et 11 leur seront applicables ;
7. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE UP 3 : ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;
- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;

- Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

2.3. La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

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

3.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5,5 mètres pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas 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 ;

- Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plateforme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - o Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - o Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
 - o Permettre un traitement original de l'espace.

3.3. Voies en impasse* :

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

- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour : raquette de retournement d'un diamètre extérieur de 22 mètres libre de tout stationnement ;
- Sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.

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

ARTICLE UP 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite ;

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs 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 UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;

- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée :

- ♦ Soit à l'alignement de l'emprise publique ;
- ♦ Soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

3. Cas particuliers :

En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée :

- ♦ Soit en limite séparative ;
- ♦ Soit à au moins 80 centimètres de la limite séparative.

3. Cas particuliers :

3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;

3.2. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Mesure de la hauteur des constructions :**

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être portée à la même hauteur que les constructions mitoyennes.

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
- ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :**

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification ou changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il

corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;

- Il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

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

4. Stationnement des vélos :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

5. Adaptations du règlement :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

ARTICLE UP 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;

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

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

ARTICLE UP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE UP 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UP 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AU

Zone AU0

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AU

« La zone AU est une zone A Urbaniser à court ou moyen terme. Cette zone affiche une vocation mixte. »

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole, forestière, industrielle ou d'entrepôt ;
2. Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

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

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

1. qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
2. qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU).
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
4. Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les constructions à usage de commerce et activité de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
6. Dispositions en faveur de la mixité sociale :

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800m² de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 10 lots devra affecter un minimum de 15% du nombre de logement projeté à du logement locatif social.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

ARTICLE AU 3 : ACCÈS* ET VOIRIE EXISTANTS OU A CREER**1. Prescriptions générales :**

- 1.1 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2 Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;
- 1.3 Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2 Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - 2.2.1 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - 2.2.2 Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 2.2.3 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 ;
 - 2.2.4 Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.
- 2.3 La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.

3. Voiries nouvelles, publiques ou privées :

Les voies nouvelles ou à créer, ainsi que les cheminements piétons cycles associés, seront compatibles avec les dispositions figurants dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes jointes en annexes.

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'alimentation en eau potable :

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

3. 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.

3.1 Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;

3.2 Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

4. Collecte des déchets urbains :

4.1 Stockage et collecte :

Le stockage et la collecte des déchets est soumis aux prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

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

- ♦ Route Nationale 224 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Autres voies : en limite ou à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie ;

3. Cas particuliers :

- ♦ Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;
- ♦ Les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
- ♦ Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse ;

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Conditions d'application :**

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction, hors cas particuliers mentionnés en suivant, doit être implantée :

- ♦ Soit sur une limite séparative;
- ♦ Soit à une distance de 2m minimum des limites séparatives.

3. Cas particuliers :

- ♦ Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructures, les annexes à l'habitat, les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
- ♦ Les piscines enterrées non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL*

Non règlementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3. Mesure de la hauteur des constructions :

- 3.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 3.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 3.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

4. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE AU 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 :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1 Sauf dispositions spécifiques contraires, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2 Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain ;
- 2.3 Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.4 Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages publics d'infrastructure.

3. Les toitures :

3.1 Toitures en pente :

La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) ;

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* des pentes différentes et l'utilisation d'autres matériaux sont autorisés en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, etc. ;
 - Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée ;
 - Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- 3.2 Les toitures en terrasse peuvent être autorisées s'il s'agit de toitures végétalisées et sous réserve de ne pas être accessibles lorsqu'elles sont sur la limite séparative ;
 - 3.3 Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas*, aux verrières* et aux abris de jardin* ;
 - 3.4 Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

4. Les clôtures :

4.1 Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2 Aspect :

4.2.1 Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,6 mètres de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).

4.2.2 Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,80 mètres ;

4.3 Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés dans les dispositions communes et spécifiques pourront être admis :

4.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Conditions d'application :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

2. Nombre de stationnements à réaliser :**2.1 Habitations :**

- **2 places de stationnement minimum par logement.**
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

2.2 Commerces et activités de service :

- Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher* entamée avec un minimum de 2 places de stationnement par commerces et activités de services.

4. Stationnement des vélos :

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

5. Adaptations du règlement :

5.1 Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, d'autres dispositions pourront être admises lorsqu'une étude précise montre l'impossibilité d'aménager les places ou de participer à leur aménagement.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**1. Prescriptions générales :**

- Les espaces libres doivent être aménagés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation et doit être justifié. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé ;
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

2. Espaces libres - Plantations :

- 30% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre ;
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives.

Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.

3. Espaces collectifs à créer :

Il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5% de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m².

Ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération, mais ils ne pourront être inférieurs à 300 m² par unité.

ARTICLE AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AU0

« La zone AU0 est une zone A Urbaniser à court ou moyen terme. Fermée à l'urbanisation et nécessitant une modification du PLU. Cette zone, pour le moment fermée à l'urbanisation, affiche une vocation mixte. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE AU0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installation de toute nature hormis celles autorisées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif et seuls les articles 6 et 7 leur sont applicables ;
2. Les autres constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU ;
3. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant sont autorisés dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et sans que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m² (existant + extension).

ARTICLE AU0 3 : ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

Néant.

ARTICLE AU0 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Néant.

ARTICLE AU0 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés :

- ♦ Soit à l'alignement du domaine public ;
- ♦ Soit à au moins 80 centimètres du domaine public.

ARTICLE AU0 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés :

- ♦ Soit en limite séparative ;
- ♦ Soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives.

ARTICLE AU0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU0 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

ARTICLE AU0 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AU0 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE AU0 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

**ARTICLE AU0 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -
PLANTATIONS**

Néant.

ARTICLE AU0 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

**ARTICLE AU0 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE AU0 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES (A)
ET NATURELLES (N)

Zone A

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

« La zone A correspond à la zone agricole bien qu'elle intègre un certain nombre de constructions d'habitat individuel réalisées avant l'approbation du PLU. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article A 2 ci-après.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables :
 - 3.1. Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone inondable (y compris en zone d'aléa fort) et sous réserve de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes :
 - L'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau ;
 - Les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plate-forme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux...
 - Les extensions des constructions existantes :
 - Sans dépasser 20m² de surface de plancher ;
 - Sous réserve de ne pas amener à la création de logement supplémentaire ;

- A la condition que le premier plancher soit situé au-dessus des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues)
 - Les remblais sous réserve d'être strictement nécessaires à la construction ;
- 3.2. En zone d'aléas faible à moyen les nouvelles constructions, les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
- Ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux (sauf pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 200m² et dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC ;
 - Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
 - Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
 - Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
4. Sous condition d'être nécessaire à l'activité agricole, sont autorisés :
- Les bâtiments d'exploitation ;
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs aménagements sans que la surface de plancher ne dépasse 200 m² ;
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs aménagements ou extensions nécessaires à l'exploitation ;
 - Les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole ;
5. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et sans que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m² (existant + extension), et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
6. La réalisation d'annexes liées à l'habitation existante dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation et dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
7. Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 sont applicables ;

- Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux d'infrastructure.
8. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :
- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
 - que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
 - que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet,
 - que le caractère résidentiel soit préservé et que ce changement de destination n'entraîne pas de nuisances,

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :

- D'habitation,
 - D'activités de bureaux,
 - D'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
 - D'autres équipements recevant du public.
9. Les occupations et utilisations du sol autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
- ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
10. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE A 3 : ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment

répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;

- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;
- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
- Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
- 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 ;
- Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

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

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

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

2. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

3. Réseau d'assainissement :

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

mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite ;

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. Toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

3.2. Eaux pluviales :

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/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU).

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

5. Collecte des déchets urbains :

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 est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- ♦ Route Nationale 224 et Route Départementale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Autres voies : 6 mètres de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- ♦ Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ♦ En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance des

limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ;

3. Cas particuliers :

3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;

3.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;

3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

4. Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ♦ 10 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières ;
- ♦ 3 mètres pour les annexes à l'habitat ;
- ♦ 7 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A 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 :

- ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;

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

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.3. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructure ainsi qu'aux bâtiments d'exploitation.

3. Les toitures :

Néant.

4. Les clôtures :

- 4.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Le doublement des clôtures par des haies vives d'essences mixtes est conseillé pour une meilleure intégration paysagère des bâtiments.

D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

- 4.2. Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :
 - Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
 - Pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées ;
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Installations diverses :

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification ou changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

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

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

« La zone N correspond à la zone naturelle bien qu'elle intègre un certain nombre de constructions d'habitat individuel réalisées avant l'approbation du PLU.

Deux secteurs précise les règles applicables à la zone N :

- Le secteur Nco, traduit au règlement graphique la continuité écologique autour de la Save ;
- Le secteur NL, également situé dans le champ d'expansion des crues de la Save, a également une vocation "loisirs" puisqu'y sont regroupés les terrains de sport et les jardins familiaux. »

Extrait du rapport de présentation.

Rappel : Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (*).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article N2 ci-après.

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.S. ;
3. Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment les panneaux photovoltaïques et constructions liées sous réserve de respecter les prescriptions du PSS.
4. En zones inondables définies par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables :

Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone inondable (y compris en zone d'aléa fort) et sous réserve de ne pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau ;

- Les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plate-forme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux...
- Les extensions des constructions existantes :
 - Sans dépasser 20m² de surface de plancher ;
 - Sous réserve de ne pas amener à la création de logement supplémentaire ;
 - A la condition que le premier plancher soit situé au-dessus des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues)
- Les remblais sous réserve d'être strictement nécessaires à la construction ;

3.2. En zone d'aléas faible à moyen les nouvelles constructions, les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :

- Ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux ;
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux (sauf pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 200m² et dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur) ;
- Que le plancher bas soit situé au-dessus de la côte des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC ;
- Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
- Les réseaux et équipements doivent être mis hors eau ;
- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

4- En secteur Nco et NL

Seuls sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs strictement compatibles avec le risque inondation : terrains de sports, vestiaires... sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des continuités écologiques.

5. Hors secteurs Nco et NL, sous condition d'être nécessaire à l'activité agricole ou forestière, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs aménagements ou extensions nécessaires à l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole ;

6. Dans l'ensemble de la zone (secteurs Nco et NL compris) :

- L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et sans que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m² (existant + extension), et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - La réalisation d'annexes liées à l'habitation existante dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation et dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
 - Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 sont applicables ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux d'infrastructure.
7. Les occupations et utilisations du sol autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
- ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
 - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure sont autorisés et seuls les articles 6, 7 et 11 leur seront applicables ;
9. Construction existante non conforme aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE N 3 - ACCES* ET VOIRIES EXISTANTS OU A CREER

1. Prescriptions générales :

- 1.1. 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. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin et voie échelle), le brancardage, la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ;
- 1.2. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales (cf. annexes SDIS), 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 de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic ;

- 1.3. Le projet peut également être refusé au regard du « cahier des charges Voirie » et des « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Commune du Grand Ouest Toulousain joints en annexe du PLU.

2. Accès* :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué ;
- 2.2. Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
 - Ces accès ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) ;
 - 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 ;
 - Les accès trop proches des carrefours pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

3. Voiries nouvelles et existantes, publiques* ou privées* :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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

4. Voies non ouvertes à la circulation publique :

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

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

1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur, au schéma général de desserte par les réseaux et aux « prescriptions pour la collecte des déchets » de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain jointes en annexes.

2. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment agricole) doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire suite à la mise en service de ce réseau ;
- Le déversement des eaux non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite ;

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. Toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

3.2. Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux (Cf. Règlement de Service Gestion des Eaux Pluviales et Ruissellement de Réseau 31, annexé au PLU)

4. Réseaux divers :

- 4.1. Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

5. Collecte des déchets urbains :

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 est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectus 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 N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Conditions d'application :

- ♦ La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc. ;
- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Sous réserve de ne pas réduire la circulation sur l'espace public elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- ♦ Route Nationale 224 et Route Départementale 24 : 25 mètres de l'axe de la voie ;
- ♦ Autres voies : 6 mètres de la voie ;
- ♦ Le long des chemins exclusivement dédiés aux circulations piétons cycles ainsi que le long des espaces verts publics ce retrait pourra être ramené à 3 mètres minimum.

3. Cas particuliers :

- ♦ Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- ♦ En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;

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

1. Conditions d'application :

- ♦ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment et aux balcons. Elles ne prennent en revanche pas en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) ;
- ♦ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite ;
- ♦ La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions

effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24.

2. Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ;
3. Cas particuliers :
 - 3.1. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres des limites séparatives ;
 - 3.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public ;
 - 3.3. En bordure des ruisseaux (notamment les ruisseaux de Mariette, Sere, Bouchon et Las Peyrières) toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres de la crête de la berge ;
4. Des implantations différentes pourront être admises pour les extensions, surélévation et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère* ;
- 1.3. Dans le cas de terrains pentus, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel* situé au milieu de l'assise de la construction ;

2. Conditions d'application :

Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 11, les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques nécessaires à la construction ou en faveur des énergies renouvelables.

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

3. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- ♦ 10 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestières ;
- ♦ 3 mètres pour les annexes à l'habitat ;
- ♦ 3 mètres pour les constructions liées au jardins familiaux (secteur NL) ;
- ♦ 7 mètres pour les autres constructions.

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 :

- ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, etc.) ;
- ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.

2. Façades couleurs et matériaux :

- 2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit ;
- 2.2. Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales ;
- 2.3. Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructure ainsi qu'aux bâtiments d'exploitation.

3. Les toitures :

Néant.

4. Les clôtures :

- 4.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent

pas excéder une hauteur de 2 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Le doublement des clôtures par des haies vives d'essences mixtes est conseillé pour une meilleure intégration paysagère des bâtiments.

D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

4.2. Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. **Installations diverses :**

- ♦ L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions ;
- ♦ Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public ;
- ♦ Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ou s'ils sont apposés en saillie sur les façades être protégés par une grille de même couleur que la façade.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- A toute construction nouvelle ;
- A toute modification ou changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Conditions d'application :

- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation ;
- Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

3. Nombre de stationnements à réaliser :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des

conditions normales d'utilisation.

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

1. Prescriptions générales :

- 1.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger ;
- 1.2. Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les plantations existantes seront maintenues, notamment les arbres de grande qualité, les haies et les alignements ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

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

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C. sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- 2.2. Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C. qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

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

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère.

- 3.1. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.2. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.3. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.).

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

138

CHAPITRE 3

LEXIQUE

LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT¹

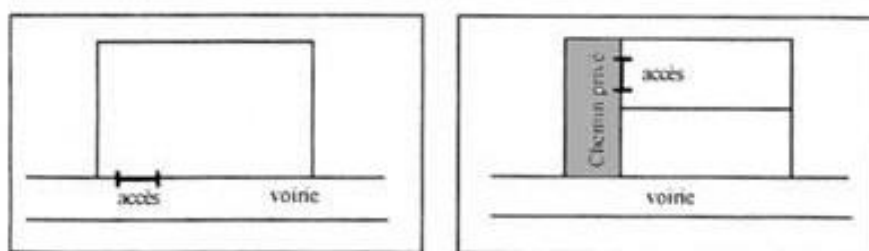
Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

ABRI DE JARDIN :

Local destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Un tel usage exclut toute affectation d'habitation ou d'activité.

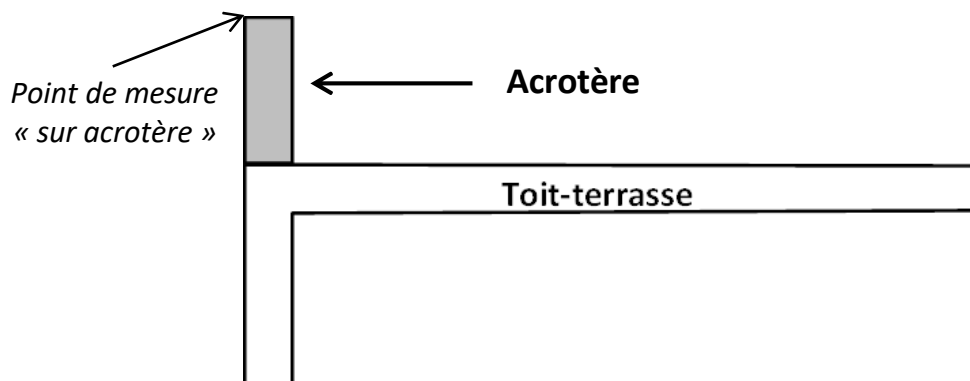
ACCES :

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



¹ En cas de divergences d'écriture, par nature non prévues, les dispositions du règlement prévalent sur le présent lexique.

ALIGNEMENT :

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

ANNEXE (BATIMENT, LOCAL) :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale dont elle est un accessoire (reliée ou non à la construction principale) et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- Etre affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin*, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, atelier non professionnel, etc. ;
- Etre d'une importance très nettement inférieure à celle des bâtiments principaux.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Un arbre de haute tige est un arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

BALCON :

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 6 par le règlement, le balcon ne doit dépasser de plus de 0,8 mètre le nu de la façade. Au-delà la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur des limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis ou de la limite séparative, non compris les éléments de modénature (décor en façade), les débords de toiture dans la limite de 50 cm, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

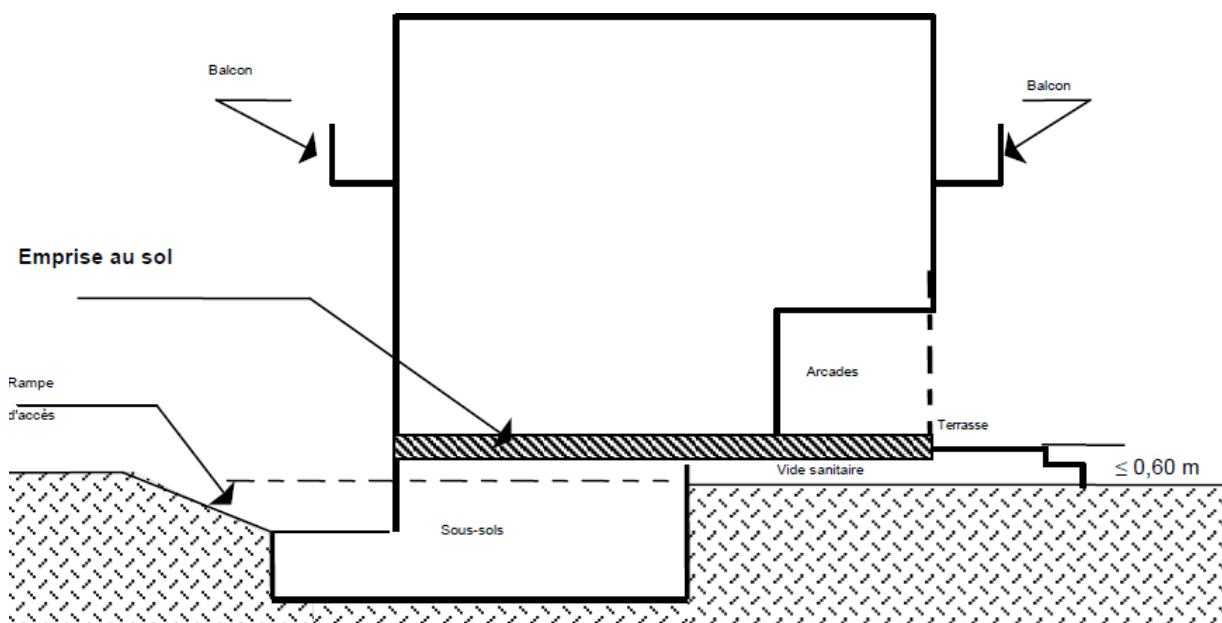
EMPLACEMENT RESERVE :

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée).

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement*. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus, etc.).

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne un espace non occupé par des constructions en élévation, non réservé au stationnement et à la circulation automobile

ESPACES VERTS COLLECTIFS :

Les « espaces verts collectifs » excluent les espaces privatifs. Ils sont donc des espaces ouverts et accessibles. Ils devront être plantés et/ou aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage. Il conviendra ainsi de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement pourront être assimilées aux espaces verts collectifs uniquement si elles permettent d'allier plusieurs fonctionnalités (aires de repos, aires de jeux, lieu de promenade, etc.) et si elles sont traitées de manière paysagère. Dans le cas contraire, les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement seront exclues de la surface des espaces verts collectifs imposée par le règlement du PLU.

EXTENSION :

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontale et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

GROUPES (OPERATIONS - ENSEMBLE) DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR ABSOLUE :

Hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris.

LIMITE SEPARATIVE :

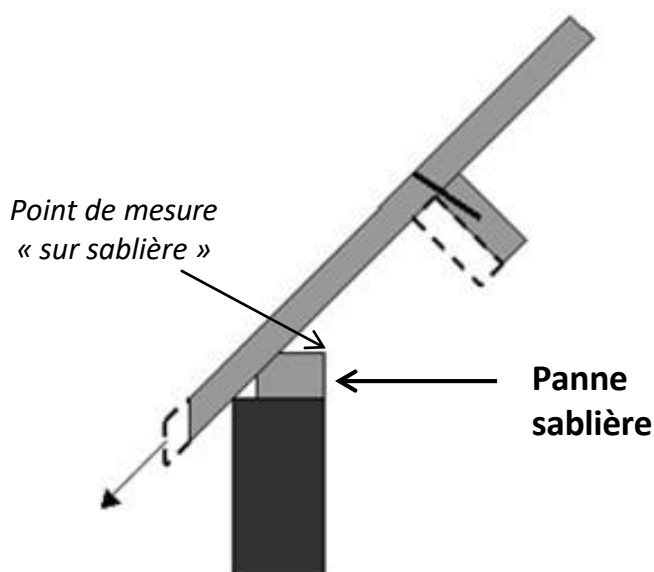
La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

MUR DE SOUTÈNEMENT :

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre) a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

PANNE SABLIERE :

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.

**PLEINE TERRE :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les espaces de pleine terre regroupent indistinctement les espaces verts collectifs et privés.

SECTEUR :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone* auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone*, certaines règles particulières (ex. : UAa,

secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone* UA).

SURFACE DE PLANCHER :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,8 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

SURFACE DE VENTE :

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

TERRAIN (UNITE FONCIERE) :

Constitué de l'ensemble des parcelles contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le "terrain" ou "unité foncière" est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

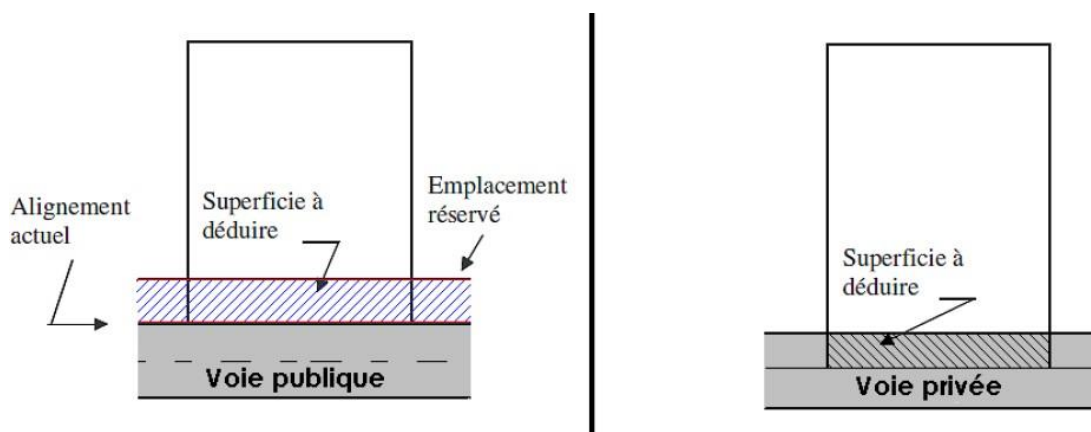
Superficie (d'un terrain) :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol*, etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au P.L.U. ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

VERANDA :

Construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver.

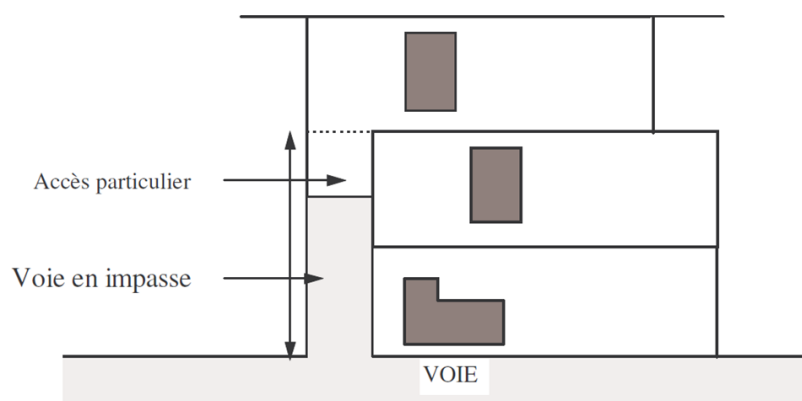
VERRIERE :

Grand pan vitré en toiture et ou façade vitrée entièrement transparente.

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès* à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non.

La longueur des voies en impasse et des accès* particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc.).



ZONAGE :

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone* est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N, etc.).

ZONE :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).