



P.L.U.

**Plan Local
d'Urbanisme**
Approuvé le 25/02/2010

SEYSSES

Modification n°3

Document approuvé par D.C.M.

4.1 – REGLEMENT ECRIT :

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION	5
2 REGLEMENT	9
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	11
DISPOSITIONS GENERALES	13
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEco.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPublic	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEp	66
TITRE III	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUc	85
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUEco.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	97
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU.....	98
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUEco.....	99
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUloisirs	100
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES... 107	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	109
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .. 115	
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	117
3 LEXIQUE	125

1

INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.123.4 et R.123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- **TITRE I** - DISPOSITIONS GÉNÉRALES
- **TITRE II** - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- **TITRE III** - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
- **TITRE IV** - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- **TITRE V** - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

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

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L.2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 – Emprise au sol des constructions.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.

2

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS

GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SEYSSES.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

2. Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones U et AU de la commune (cf. plan en annexe du PLU).

3. Les secteurs soumis à permis de démolir :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments de paysage identifiés bâtis, au titre du L.123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme.

4 Les servitudes d'utilité publique :

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 Les règlements des lotissements :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Art. L.442-9.- (Ord. no 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifié par L. no 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I).

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

6 Autres réglementations :

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les localisations de principe de carrefours sécurisés, les éléments de paysage identifiés bâtis et non bâtis. Le Plan identifie également le périmètre de servitude de mixité sociale et un secteur où le remblaiement du lac de la Piche est autorisé.

1. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone **UA** correspondant au centre ancien ;
- Zone **UB** correspondant aux extensions du centre ancien sous forme le plus souvent de lotissements et d'ensemble d'habitations ;
- Zone **UC** correspondant au secteur pavillonnaire diffus (constructions des anciennes zones NB et NC) ;
- Zone **UEco** correspond aux secteurs à vocation d'activités ;
- Zone **UPublic** correspondant aux pôles d'équipements publics ;
- Zone **Uep** correspondant aux établissements pénitentiaires.

2. Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- Zones **AU, AUb, AUc**, zones destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat en continuité du bourg sous réserve d'une opération d'aménagement et de desserte suffisante par les réseaux ;
- Zone **AUéco**, zone située en entrée de ville, destinée à recevoir des implantations économiques ;
- Zones **2AU**, zones bloquées destinées à recevoir une urbanisation à dominante habitat sous réserve d'opérations d'aménagement. Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation avec une modification du PLU intégrant les éléments relatifs à l'opération d'aménagement et à la gestion des eaux pluviales ;
- Zones **3AU** zones bloquées, pouvant être ouvertes à l'urbanisation avec une modification du PLU et dans le cadre d'opérations d'aménagement pour chaque secteur ;
- Zones **2AUEco**, zones bloquées destinées à recevoir une urbanisation à dominante économique après modification du PLU ;
- Zone **2AULoisirs**, zone destinée à recevoir des constructions à usage d'hébergement et de loisirs sous réserve d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement et après modification du PLU.

3. **Les zones agricoles** sont repérées au document graphique par le sigle A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement ;
4. **Les zones naturelles** sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement ;
5. **Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés, les vues à préserver :**
 - Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement, et repris au rapport de présentation ;
 - Les implantations de principe de carrefour sécurisé sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement, et repris au rapport de présentation ;
 - Les Espaces Boisés Classés sont repérés sur les pièces graphiques du règlement et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit d'éléments bâtis (fermes et hangar d'architecture traditionnelle toulousaine) et non bâtis (parc, haies remarquables, percées visuelles...). Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

1. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Equipement public : immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11)

Dans toutes les zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DÉMOLIES DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans pourra être autorisée.

ARTICLE 7 : DECHETS MENAGERS

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté de communes.

ARTICLE 8 : DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg constitué de bâti en ordre continu, principalement aligné sur les espaces publics et majoritairement en rez-de-chaussée ou R+1 (parfois R+2). Les cœurs d'îlots sont aérés et souvent plantés. La zone a une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces.

La zone UA comprend un sous-secteur UAa correspondant à la clinique.

Une partie de la zone UA est identifiée comme site archéologique. A ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir et d'aménager est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

La zone UA est couverte par une pièce graphique de détail (4-2.3) complétant le règlement écrit et distinguant :

- *les espaces constructibles où peuvent s'implanter les constructions nouvelles,*
- *les espaces de constructibilité encadrée où ne sont autorisées que les extensions de constructions existantes dans la limite de 18m² au sol en continuité du bâti existant,*
- *les espaces de constructibilité limitée où ne sont autorisées que les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est identique à l'emprise du bâtiment existant.*

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone UA :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UA2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;

- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UA2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- Toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti ;
- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA /2 dans les espaces de constructibilité encadrée et les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail.

2. Dans le secteur UAa :

- Les constructions autres que celles autorisées à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans tous les secteurs :

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.

2. Dans la zone UA :

Dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail :

- Les constructions nouvelles, agrandissement, changement de destination et modification de façade dans la limite de l'emprise dessinée ;
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air ;

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs ;

Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les abris de jardins d'une superficie maximum de 7m² ;
- Les aires de stationnements dans la limite d'une emprise au sol de 20% de la partie non bâtie de l'unité foncière et réalisés en matériaux perméables (par exemple - liste indicative non exhaustive -mélanges terre-pierre, surfaces gravillonnées ou plantées renforcées, stabilisé...) ;
- Les aménagements et transformations des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m² au sol et en continuité du bâti existant ;
- Les autres constructions nouvelles à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise d'un bâtiment antérieur.

Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les abris de jardins d'une superficie maximum de 7m² ;
- Les aménagements et transformations des constructions existantes ;
- Les aires de stationnements dans la limite d'une emprise au sol de 20% de la partie non bâtie de l'unité foncière et réalisés en matériaux perméables (par exemple - liste indicative non exhaustive -mélanges terre-pierre, surfaces gravillonnées ou plantées renforcées, stabilisé...).

Par ailleurs, sont autorisées les autres constructions nouvelles à condition qu'elles s'inscrivent dans l'emprise d'un bâtiment antérieur.

Dans le secteur UAa :

- Toutes constructions nécessaires à l'activité de la clinique, dans le cadre de son exercice actuel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante ;

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eau et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe

d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UA5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans l'ensemble de la zone UA :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou projetées, hormis :

- Les piscines qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure de la margelle ;
- Sur la partie sud de la RD 12 (numéros pairs) où les constructions seront édifiées à une distance égale à 6 mètres de l'emprise publique (voir pièces graphiques de détail) ;
- Et sur la portion au nord de la rue Bergeaud où l'espace constructible est interrompu, les constructions seront édifiées sur la limite d'emprise de l'espace de constructibilité encadrée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

2. Dans le secteur UAa :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se fera à au moins 0,1 m de l'emprise publique, sachant que toute construction nouvelle doit être implantée en fonction de la composition du parc.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

1.1. Dans la zone UA :

Dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail, toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit sur une des limites latérales.

Les piscines pourront s'implanter sur une limite latérale au moins ou en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure de la margelle.

Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m² au sol et en continuité du bâti existant, les abris de jardins d'une superficie maximum de 7m², et les aires de stationnements autorisées peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m ;
- Les piscines pourront s'implanter sur une limite latérale au moins ou en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure de la margelle ;
- Les autres constructions nouvelles autorisées devront s'inscrire dans l'emprise du bâtiment antérieur.

Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail :

- Les abris de jardins d'une superficie maximum de 7m², et les aires de stationnements autorisées peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m ;
- Les piscines pourront s'implanter sur une limite latérale au moins ou en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure de la margelle.
- Les autres constructions nouvelles autorisées devront s'inscrire dans l'emprise du bâtiment antérieur.

1.2. Dans le secteur UAa :

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fera à au moins 0,1 m de l'emprise publique, sachant que toute construction nouvelle doit être implantée en fonction de la composition du parc.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

Voir pièces graphiques de détail.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans la zone UA :

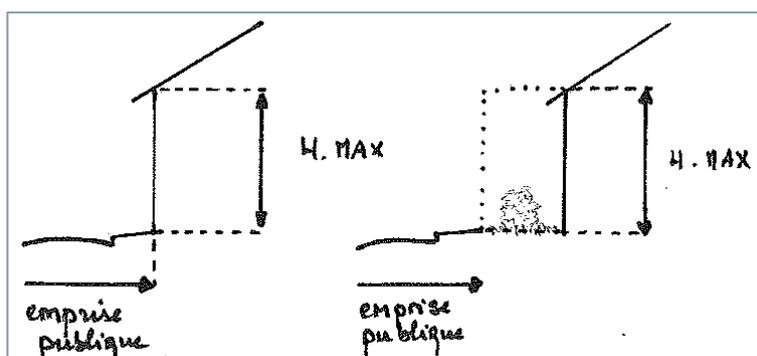
L'emprise au sol des constructions nouvelles est déterminée par les pièces graphiques de détail et par les dispositions de l'article 2 de la pièce écrite du règlement.

2. Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération, comme indiqué dans le schéma ci-dessous.



Dans la zone UA pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants :

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser (voir pièces graphiques de détail) :

- 6 mètres sous sablière : rue Forgues, rue de la paix, rue Pasteur et impasse Pasteur, rue Jean Savignol ;
- 7,5 mètres sous sablière et R+1 : rue du Parc, rue Victor Cazeneuve, place de la libération, rue du chemin français, rue Bergeaud, rue de la république, rue du 11 novembre, rue du calvaire, rue Boltar en prolongement de la rue du calvaire (partiel) ;
- 9 mètres sous sablière et R+2 : rue du général de Gaulle, avenue Marie Curie, rue Boltar (au-delà de la rue Bergeaud au nord), chemin de la longue.

Les hauteurs s'entendent des deux côtés de la rue ; pour les constructions situées à l'angle de deux rues ayant deux règles de hauteur différentes, c'est le référentiel le plus contraignant qui prévaut (6 m sur 7,5 m ou sur 9 m et 7,5 m sur 9 m), sauf indication contraire sur la pièce graphique de détail.

Dans la zone UA pour les constructions existantes :

La hauteur du bâtiment existant sera conservée. L'extension en hauteur n'est pas permise.

Dans le secteur UAa :

Non réglementée.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Façades :

- Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur. Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toutes les modénatures existantes (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les éléments techniques et appareillages (compteurs, prises d'air ou rejets liés à des chauffe-eau...) devront être intégrés en tenant compte de la composition de la façade (dissimulation possible derrière un volet de bois peint dans le ton de la façade par exemple).
- Les climatiseurs sont interdits en façade lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Toitures :

- Les toitures seront de teinte rouge.
- La pente sera soit de 28 à 35 %, soit la toiture sera en tout ou partie de type terrasse.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées si le parti architectural l'exige.

D'autres dispositions sont également autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Ouvertures :

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges (hormis les portes de garage ou les vitrines commerciales) ou devront être cohérentes avec la composition de la façade existante.

Les constructions présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacements pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions neuves, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé (pour mémoire, pour le logement social 1 place de stationnement) :

- Entre 0 et 80 m² de surface de plancher : une place de stationnement ;
- Par tranches de 50 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place supplémentaire.

Pour les autres opérations :

- Non règlementé.

Le stationnement implanté dans les espaces de constructibilité encadrée et de constructibilité limitée sera uniquement réalisé en matériaux perméables (par exemple - liste indicative non exhaustive -mélanges terre-pierre, surfaces gravillonnées ou plantées renforcées, stabilisé...).

2. Autres constructions :

- Non règlementé

ARTICLE UA13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1).

2. Autres plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

3. Éléments de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiés aux pièces graphiques du règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissements. Les constructions sont implantées en recul par rapport aux emprises publiques et ont des hauteurs soit rez-de-chaussée soit R+1.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa correspondant à de grandes emprises encore vierges pouvant s'urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Une partie de la zone UB est identifiée comme site archéologique. A ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir et d'aménager est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Une partie de la zone UB est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel à haute pression, à ce titre la constructibilité est limitée au abords de l'ouvrage et tout projet à moins de 125 mètres de part et d'autre de la canalisation sera devra faire l'objet d'une consultation des services de TIGF.

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UB2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article UB2 ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UB2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;

- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- Toute construction ayant un linéaire de façade sur voie ou emprise publique supérieur à 30 mètres ;
- Les établissements recevant du public de catégorie 1 à 3 dans la zone de dangers graves (95 m de part et d'autre de l'axe de la conduite de gaz DN 300 et 145 m de part et d'autre de l'axe de la conduite de gaz DN 400).

ARTICLE UB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les bâtiments annexes à une exploitation agricole existante, sous réserve de ne pas créer de nuisances et d'être nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.

2. Dans les secteurs UBa :

Sous réserve d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de chaque secteur :

- Les constructions nouvelles ;

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé ;
- Les accès éventuels sur la RD 15 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale ;
- Afin de préserver l'élément de paysage identifié le long du chemin du Préjugé, l'accès à la zone UBa d'Engays, se fera par la rue Cazeneuve.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UB5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD 12, la RD 15, la RD 68, au chemin des Boulbènes, au chemin de Couloume et au chemin de Mounicard : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : l'implantation se fera en limite ou en retrait d'au moins 0,1 m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite de l'emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les piscines l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

Pour toutes les autres constructions, l'implantation doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative pourront être autorisées :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, et sous réserve d'un linéaire de façade sur voie et emprise publique de 30 mètres maximum ;
- Si la hauteur absolue (point le plus élevé de la construction) de la construction ne dépasse pas 3 mètres ;

- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre du Binos, toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne pourra excéder 35% de l'unité foncière.

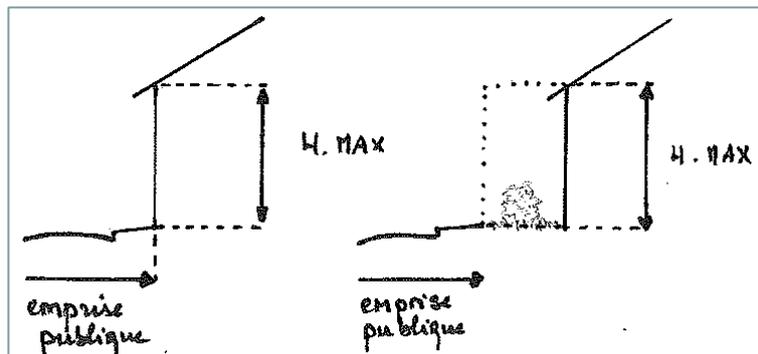
Cependant, dans le cas d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à celle autorisée précédemment, l'emprise au sol de la construction pourra être identique à celle du bâtiment initial.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions donnant sur la RD 12, la RD 15, la RD 68, le chemin des Boulbènes, le chemin de Couloume et le chemin de Mounicard, le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



Le référentiel de hauteur est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération pour les autres voies, comme indiqué dans le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Toitures :

- Les toitures seront de teinte rouge.
- La pente sera soit de 28 à 35 %, soit la toiture sera en tout ou partie de type terrasse.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées si le parti architectural l'exige.

D'autres dispositions sont également autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Les constructions présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

1. Stationnement voitures :

Pour les constructions, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

Habitations :

- Entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 1 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondi à l'unité inférieure).

Bureaux :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher.

Commerces de plus de 100m² de surface de vente :

- 1 place par 40m² de surface de vente.

Equipements hôteliers, de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant (les normes ci-dessus ne se cumulent pas pour les hôtels restaurants) ;

Artisanat :

- 1 place par poste de travail.

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

2. Stationnement deux roues :

Toute construction à partir de 300m² de surface de plancher: prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE UB13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

2. Éléments de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'Urbanisme :

En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiés aux pièces graphiques du règlement.

Les végétaux identifiés comme éléments de paysage aux pièces graphiques du règlement doivent être préservés.

3. Espaces de pleine terre et espaces verts à créer :

Une surface au moins égale à 25% de la superficie de l'unité foncière devra être réservée aux espaces de pleine terre. Ces espaces pourront être traités en jardin planté et gazonné.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UC**

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat diffus.

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

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UC2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules autres que celui visé à l'article UC2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UC2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

ARTICLE UC2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les lotissements et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet ;
- Le dépôt de véhicules, installation classée existante à la date d'approbation du PLU ;

- Les autres installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès ont une largeur minimale de 3 m et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé.

- Les accès éventuels sur la RD 15 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- A cet effet, les voiries desservant jusqu'à 3 constructions à usage d'habitation feront un minimum de 3 m de large et celles desservant plus de 3 constructions à usage d'habitation feront un minimum de 5 m de large.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.

En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions quand l'extension du périmètre d'assainissement collectif est prévue.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie publique existante ou projetée ;
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'une voie privée existante ou projetée, soit à une distance au moins égale à H/2, sans être inférieure à 3 m de la limite de la voie privée existante ou projetée ;
- Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite de l'emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Implantation par rapport aux limites séparatives:**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Pour les piscines l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

Toutefois, des implantations en limite séparative pourront être autorisées si la hauteur absolue (point le plus élevé de la construction) ne dépasse pas 3 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre du Binos, toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 30% de l'unité foncière dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;
- 20% de l'unité foncière dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif ;

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Toitures

- Les toitures seront de teinte rouge dans le périmètre de Monument Historique. La teinte n'est pas règlementée en dehors de ce périmètre.
- La pente sera soit de 28 à 35 %, soit la toiture sera en tout ou partie de type terrasse.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées si le parti architectural l'exige.

D'autres dispositions sont également autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Les constructions présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

1. Habitations :

- Entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondi à l'unité inférieure).

2. Bureaux :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces de plus de 100m² de surface de vente :

- 1 place par 40m² de surface de vente.

4. Equipements hôteliers, de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant (les normes ci-dessus ne se cumulent pas pour les hôtels restaurants).

5. Artisanat :

- 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UC13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

2. Espaces de pleine terre et espaces verts à créer :

Une surface au moins égale à 35% de la superficie de l'unité foncière devra être réservée aux espaces de pleine terre. Ces espaces pourront être traités en jardin planté et gazonné.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone d'habitat diffus autour du hameau des Ajoulets. Le hameau a pour vocation de pouvoir évoluer mais pas à se densifier, du moins pas comme les espaces péri-urbains. Les potentiels de densification seront dès lors encadrés, à la fois pour préserver l'identité du site, mais aussi afin de garantir les grands équilibres territoriaux définis par le PLU.

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

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UD2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules autres que celui visé à l'article UD2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UD2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

ARTICLE UD2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les lotissements et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet ;

- Le dépôt de véhicules, installation classée existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les autres installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès ont une largeur minimale de 3 m et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- A cet effet, les voiries desservant jusqu'à 3 constructions à usage d'habitation feront un minimum de 3 m de large et celles desservant plus de 3 constructions à usage d'habitation feront un minimum de 5 m de large.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UD4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.

En outre, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions quand l'extension du périmètre d'assainissement collectif est prévue.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie publique existante ou projetée ;
- Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'une voie privée existante ou projetée, soit à une distance au moins égale à H/2, sans être inférieure à 3 m de la limite de la voie privée existante ou projetée ;
- Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite de l'emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Implantation par rapport aux limites séparatives:**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Pour les piscines l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

Toutefois, des implantations en limite séparative pourront être autorisées si la hauteur absolue (point le plus élevé de la construction) ne dépasse pas 3 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1 et 6 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Toitures

- Les toitures seront de teinte rouge dans le périmètre de Monument Historique. La teinte n'est pas règlementée en dehors de ce périmètre.
- La pente sera soit de 28 à 35 %, soit la toiture sera en tout ou partie de type terrasse.

Toutefois, d'autres dispositions sont autorisées si le parti architectural l'exige.

D'autres dispositions sont également autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Les constructions présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE UD12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

1. Habitations :

- Entre 0 et 110 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
- Puis par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

(rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

La moitié des places de stationnement seront couvertes (le nombre de places à couvrir est arrondie à l'unité inférieure).

2. Bureaux :

- 1 place par 40 m² de surface de plancher.

3. Commerces de plus de 100m² de surface de vente :

- 1 place par 40m² de surface de vente.

4. Equipements hôteliers, de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant (les normes ci-dessus ne se cumulent pas pour les hôtels restaurants).

5. Artisanat :

- 1 place par poste de travail.

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

ARTICLE UD13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

2. Espaces de pleine terre et espaces verts à créer :

Une surface au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être réservée aux espaces de pleine terre. Ces espaces pourront être traités en jardin planté et gazonné.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UEco**

CARACTERE DE LA ZONE UEco

Zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux.

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

ARTICLE UEco1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UEco2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UEco2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Les carrières.

ARTICLE UEco2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous réserve d'une surface de planche hors œuvre nette maximum de 150 m² ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs ;
- Les installations classées sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec l'environnement et le caractère commercial des constructions existantes ;

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès éventuels sur la RD 12 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.
- Les accès des établissements, installations ou des constructions doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité selon les normes en vigueur et à permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans effectuer de manœuvre dangereuses sur la voie.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UEco4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux industrielles :

Tout rejet d'effluent industriel dans le réseau eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et ont reçu l'agrément des services concernés (SIVOM de la Saudrune).

Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées après dégraissage et dessablage dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et conformément au règlement de services du SIVOM de la Saudrune.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UEco5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UEco6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD12 : à une distance au moins égale 15 mètres de l'axe de la voie ;
- Par rapport à la RD15 : à une distance au moins égale 15 mètres de l'axe de la voie ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UEco7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UEco8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UEco9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEco10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

ARTICLE UEco11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

1. Adaptation au volume :

Les locaux à usage d'habitation et les locaux techniques seront obligatoirement intégrés aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux.

2. Façades :

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

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

3. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UEco12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

1. Stationnement voitures:

Pour les constructions, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouvelles activités, il est exigé :

Habitations :

- 1 place de stationnement ;

Bureaux - commerces :

- entre 0 et 300m² de surface de plancher : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher ;
- Pour les commerces de plus de 300m², il sera exigé une place pour 50m² de surface de plancher.

Artisanat- établissements industriels :

- 1 place par poste de travail ;

Equipements hôtelier – restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant ;

Pour les hôtels restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

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

2. Aire de livraison :

Pour les constructions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouvelles activités, une aire de livraison devra dans la mesure du possible être prévue en dehors des emprises publiques.

3. Stationnement deux roues :

Pour toute construction à partir de 300m² de surface de plancher : prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE UEco13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UPUBLIC

CARACTERE DE LA ZONE UPUBLIC

Zones destinées à recevoir les principaux équipements structurants au service du public.

La zone U Public comprend un sous-secteur U Public (a) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE UPUBLIC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article UPublic2 ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage autres que ceux visés à l'article U Public2 ;
- Le stationnement de caravanes isolées autres que ceux visés à l'article U Public2 ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) autres que ceux visés à l'article UPublic2 ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UPublic2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UPublic2 ;
- Les carrières.

ARTICLE UPUBLIC2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.

1. Dans tous les secteurs :

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

2. Dans la zone U public :

- Les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti ;
- Les constructions à usage d'habitat liées aux activités publiques ;
- Les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques ;
- Les constructions et installations liées au cimetière ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

3. Dans le secteur U Public (a) :

- Les aires d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U^{PUBLIC}3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé.
- Les accès éventuels sur la RD 15 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

ARTICLE U^{PUBLIC}4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE U^{PUBLIC}5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U^{PUBLIC}6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique ;
- Soit en retrait d'au moins 0,1 m de l'emprise publique.

ARTICLE U^{PUBLIC}7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit sur une des limite séparative et à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) sur l'autre limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre du Binos, toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE U^{PUBLIC}8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

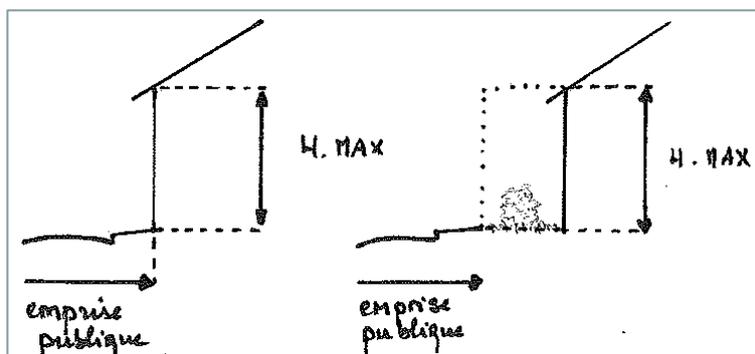
Non réglementé.

ARTICLE U^{PUBLIC}9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UPUBLIC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération comme indiqué dans le schéma ci-dessous.



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE UPUBLIC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UPUBLIC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1. Dans le secteur UPublic :****1.1. Stationnement voitures :**

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, extensions ou changement de destination, il est exigé :

- Habitation lié aux activités existantes : une place
- Service au public: une place par poste de travail.

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

Pour tout équipement supplémentaire, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement.

1.2. Stationnement deux roues :

- Habitation: un emplacement abrité.
- Autres constructions : des aires de vélos et deux-roues à moteurs, abritées, doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 10 emplacements par construction.

2. **Dans le secteur UPublic (a) :**

Non réglementé.

ARTICLE UPUBLIC13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

2. **13.2 – Autres plantations existantes ou à créer**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPUBLIC14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UEP**

CARACTERE DE LA ZONE UEP

Zone affectée exclusivement aux établissements pénitentiaires.

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

ARTICLE UEP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions ou occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article Uep / 2.

Les sous-sols sont interdits à l'exception des locaux techniques et des circulations nécessaires au fonctionnement des établissements pénitentiaires.

Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article Uep/2.

ARTICLE UEP2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.

Sous réserve :

- Qu'en l'absence d'étude hydraulique détaillée de la Saurdrone réglementant la hauteur des constructions, par principe de précaution, les constructions à édifier aient leur premier plancher situé à plus de 50 cm du terrain naturel, soit à une altitude de 165,50 mètres NGF ;
- Que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) présentent un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Sont autorisées :

- Les constructions relatives aux établissements pénitentiaires (hébergement, quartiers, ateliers, administration, zone socio-éducative, intendance...);
- Les constructions à usage de bureaux, de services et de restauration ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation, les lotissements et ensembles d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la direction ou

l'accompagnement des établissements liée à l'administration pénitentiaires ou à la Gendarmerie ;

- Les ouvrages d'infrastructures et les constructions à usage d'équipement public ;
- Les installations classées dont les exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme sont compatibles avec l'environnement et le caractère des constructions autorisées.

Sont également autorisés :

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des plans d'eau ou bassins de stockage des eaux pluviales ;
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le remblaiement des anciennes gravières jusqu'au niveau du terrain naturel initial.

Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE UEP4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements concernant la création d'un bassin de stockage des eaux pluviales, avec rejet après traitement dans la Saudrune, doivent être réalisés en accord avec les services techniques compétents. Ce bassin devra être paysagé.

ARTICLE UEP5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UEP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à l'A64 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'emprise autoroutière ;
- Par rapport à la RD12 : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE UEP7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

ARTICLE UEP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UEP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEP10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 18 mètres, toiture comprise.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (miradors, antennes, pylônes, support de filins anti-hélicoptères, mâts d'éclairage...).

ARTICLE UEP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UEP12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques et défini ci-après par fonction.

Sur l'emprise pénitentiaire, il est recommandé de créer deux aires de stationnement différentes : une pour les familles en visite, une autre pour le personnel pénitentiaire, afin de réduire l'impact visuel d'une grande surface minéralisée. Ces aires seront de préférence ombragées.

ARTICLE UEP13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Plantations existantes ou à créer**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés, avec conservation autant que possible des arbres isolés existants et particulièrement ceux situés aux abords de la ferme de Fourq et conservation de tous les végétaux existants en bord de Saudrune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU correspond au secteur d'urbanisation future organisé en continuité des zones urbaines existantes, au lieu-dit Rabi. Elle a une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces. Elle est urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opération d'aménagement respectant les principes définis par l'orientation d'aménagement.

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AU2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article AU2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article AU2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

ARTICLE AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre le projet urbain de la commune sur le secteur Rabi et respectant donc les principes définis par l'orientation d'aménagement.

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Un seul accès est autorisé sur la RD 23 uniquement en tourne-à-droite venant de la zone.
- Les accès à la zone se feront par une voie structurante depuis la rue Rol-Tanguy.
- A l'intérieur de la zone, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tous les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies pourront être en attente de prolongement mais pas en impasse définitive. Elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour si elles desservent plusieurs terrains à bâtir.
- L'axe principal (du débouché de l'avenue Rol Tanguy à la RD 23) sera à double sens et aura une largeur de chaussée de 5m minimum et des trottoirs de 1,2m minimum, libres de mobilier urbain. Il sera planté d'arbres d'alignement et bordé de stationnements longitudinaux.
- Les axes secondaires seront à sens unique (à l'exception des deux axes latéraux à l'équipement public qui seront provisoirement à double sens) et auront une largeur de chaussée de 3,5m et des trottoirs de 1,2m minimum, libres de mobilier urbain.

3. Cheminements doux :

Des cheminements doux seront réalisés, distincts des voies circulées par les véhicules à moteur permettant de relier tous les îlots à l'espace vert central et de circuler le long de la RD 23, selon les principes de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AU5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport RD 23 : à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise publique ;
- Par rapport à l'axe principal (voie d'accès depuis l'avenue Rol-Tanguy) et au prolongement de l'avenue Rol Tanguy : à une distance au moins égale à 3 mètres de l'emprise publique ;

- Pour les voies de desserte intérieures des lotissements et ensembles d'habitation, l'implantation se fera en limite ou en retrait d'au moins 0,1m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparatives, sauf pour :

- Les constructions à usage d'habitat localisées de part et d'autre de l'axe structurant (cf OA) et de part et d'autre des axes secondaires desserte d'équipements publics à l'est de l'axe structurant (cf OA) qui s'implanteront au moins à H/2 des limites séparatives
- Les limites de l'opération avec la zone agricole du sud-ouest et la zone U public, où les constructions à usage d'habitat s'implanteront à au moins 10 m de cette limite séparative

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

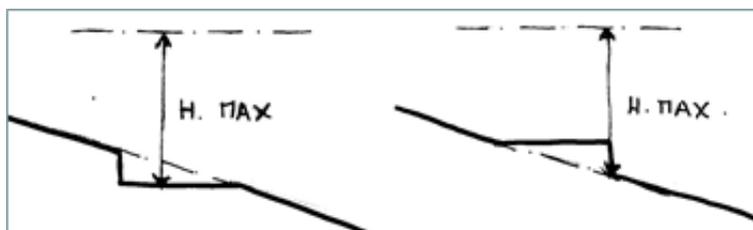
Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de la totalité des constructions étanchéifiant/imperméabilisant le sol ne pourra excéder 35% de l'unité foncière. Les stationnements, s'ils sont perméables (par exemple - liste indicative non exhaustive - mélanges terre-pierre, surfaces gravillonnées ou plantées renforcées, stabilisé...) ne comptent pas dans cette emprise maximale.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+2 et 9 mètres sous sablière.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

L'architecture contemporaine innovante dans ses formes, ses matériaux et son respect de l'environnement est fortement encouragée.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

Les clôtures des constructions à usage d'habitation situées de part et d'autre des axes secondaires à l'ouest de l'axe structurant (cf. OA) seront de deux sortes :

- Les clôtures d'intimité, opaques, bâties, d'une profondeur de 5 m depuis la façade sur jardin et une hauteur de 1,8 m ;
- Les autres clôtures, en grillage, transparentes, d'une hauteur de 1,5 m, sans soubassement, identiques pour tous les lots.

Les clôtures des constructions à usage d'habitat localisées de part et d'autre de l'axe structurant (cf. OA) et de part et d'autre des axes secondaires desserte d'équipements publics à l'est de l'axe structurant (cf. OA) seront en grillage, transparentes, d'une hauteur de 1,5 m, sans soubassement.

Toutes les clôtures pourront être bordées de végétaux.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

1. Stationnement voitures :

Pour les constructions, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé au moins :

Habitations situées de part et d'autre de l'axe principal :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors voirie, dans les poches de stationnement indiquées dans l'orientation d'aménagement (rappel : pour le logement social : 1 place par logement).

Habitations situées de part et d'autre des axes secondaires :

- 2 places pour 100 m² de surface de plancher, hors voirie.

Bureaux :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher ;

Commerces de plus de 100m² de surface de vente :

- 1 place par 100 m² de surface de vente ;

Equipements hôteliers, de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant (les normes ci-dessus ne se cumulent pas pour les hôtels restaurants) ;

Artisanat :

- 1 place par poste de travail.

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

2. Stationnement deux roues :

Pour toute construction prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE AU13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

Des haies vives de type champêtre sur une profondeur de 3 m environ seront installées :

- Le long de la RD 23 ;
- Sur les limites de l'espace vert central côté opérations de logements groupés (cf orientation d'aménagement).

Elles seront multicomposantes : par exemple ormes champêtres, prunelliers, aubépines, frênes, érables, lauriers tins, éléagnus (il est proscrit de n'avoir qu'une seule essence la haie doit être composée avec plusieurs essences).

Des arbres d'alignement de type micocouliers (ou tout autre essence caduque locale) seront plantés des deux côtés de l'axe principal, ainsi que sur le prolongement de l'avenue Rol Tanguy.

La place publique sera également arborée, tout comme l'espace vert central. Aucun effet « collection » ne sera recherché.

Les végétaux utilisés le long des clôtures privées reprendront le même vocabulaire que la haie de type champêtre, et ne seront en aucun cas monocomposantes.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE AU_B**

CARACTERE DE LA ZONE AU_B

Zone située au nord du chemin du château d'eau, destinée à l'habitat principalement, mais pouvant accueillir d'autres fonctions urbaines (fonctions économiques) le cas échéant.

ARTICLE AU_B1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AU_B2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article AU_B2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article AU_B2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

ARTICLE AU_B2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_B est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre le projet urbain de la commune et respectant donc les principes définis par l'orientation d'aménagement.

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;

- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social.
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Un seul accès (entrée/sortie) est autorisé depuis le chemin du château d'eau.

A l'intérieur de la zone, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Voirie nouvelle :

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE AUb4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AUb5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées

- Par rapport au chemin du château d'eau : au moins 3 m ;

- Par rapport aux voies internes créées : soit à l'alignement en tout ou partie de la construction, soit en retrait d'au moins 0,5 m pour tout ou partie de la construction.

ARTICLE AUB7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre continu à l'est de l'opération.

- Elles seront implantées sur une limite latérale au moins pour le reste de l'opération.
- Elles seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives bordant les zones UB et A.

ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser R+1.

ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

L'architecture contemporaine innovante dans ses formes, ses matériaux et son respect de l'environnement est fortement encouragée.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Toutes les clôtures pourront être bordées de végétaux. Des murs d'intimité seront réalisés pour empêcher les vues directes (cf OA).

ARTICLE AUB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Stationnement voitures: :

Constructions à usage d'habitat : aucune place sur la parcelle n'est requise pour les logements sociaux. Des stationnements seront réalisés sur la voirie (cf OA). Pour les autres logements : 1 place bâtie (garage couvert de l'OA) et une place ouverte (dite place de midi dans l'OA).

2. Stationnement deux roues :

Pour toute construction prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE AUB13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations :

Des arbres de moyenne tige seront implantés sur les parcelles privées selon les principes d'aménagement de l'OA.

Le talus côté avenue de Toulouse sera planté.

Les végétaux utilisés le long des clôtures privées reprendront le même vocabulaire que la haie de type champêtre, et ne seront en aucun cas monocomposantes.

Les espaces libres seront étanchéifiés à minima.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE AUc

Zone située au sud du chemin du château d'eau, destinée à l'habitat principalement, mais pouvant accueillir d'autres fonctions urbaines (fonctions économiques, équipement ouvert au public) le cas échéant.

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

ARTICLE AUc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article AUc2 ;
- Les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article AUc2 ;
- Les constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de campings et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article AUc2 ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés.

ARTICLE AUc2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants. Elle sera réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble visant à mettre en œuvre le projet urbain de la commune et respectant donc les principes définis par l'orientation d'aménagement.

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;

- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Dispositions en faveur de la mixité sociale : au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement ou de construction comprenant au moins 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter au minimum 30% de la surface de plancher projetée à usage d'habitat à du logement locatif social ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

A l'intérieur de la zone, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Voirie nouvelle :

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUc4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre. Les noues seront privilégiées dans les bandes végétalisées (cf OA).

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE AUc5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport au chemin du château d'eau : au moins 3 m de l'emprise publique ;
- Par rapport aux voies internes créées, l'implantation se définit par rapport à la seule voie d'accès soit à l'alignement en tout ou partie de la construction, soit en retrait d'au moins 0,5 mètre pour tout ou partie de la construction.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE AUc7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les piscines l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

Pour toutes les autres constructions, l'implantation doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans les ensembles d'habitation en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative à l'exception des limites extérieures de l'unité foncière de l'opération ;
- Pour les autres constructions en limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres sur sablière ou au niveau supérieur de l'acrotère.

ARTICLE AUc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUc9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUc10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

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

2. La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,5 mètres.

Rappel : La composition urbaine devra respecter les principes définis par l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AUc11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toutes les façades auront un traitement soigné, y compris les annexes.

Les matériaux traditionnels seront privilégiés, notamment les matériaux locaux et régionaux; ils seront pérennes. Les enduits seront talochés fins ou grattés.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m. Leurs matériaux auront une bonne résistance dans le temps et pourront être de natures différentes. Toutes les clôtures pourront être bordées de végétaux.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AUc12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Stationnement voitures :

Constructions à usage d'habitat social :

- 1 place par logement.

Pour les autres logements :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher.

Commerces de plus de 100m² de surface de vente :

- 1 place par 100 m² de surface de vente ;

Equipements hôteliers, de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place pour 20m² de salle de restaurant (les normes ci-dessus ne se cumulent pas pour les hôtels restaurants) ;

Artisanat :

- 1 place par poste de travail.

2. Stationnement deux roues :

Pour toute construction prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE AUc13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces de pleine terre et espaces verts à créer :

Une surface au moins égale à 25% de la superficie de l'unité foncière devra être réservée aux espaces de pleine terre. Ces espaces pourront être traités en jardin planté et gazonné.

Les bassins nécessaires à la rétention des eaux pluviales devront en outre être faire l'objet d'un traitement paysager. Non clôturés ils pourront être intégrés dans les espaces de pleine terre et contribueront donc à répondre aux exigences émises en la matière.

Les espaces libres seront étanchéifiés à minima.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE AUEco**

CARACTERE DE LA ZONE AUEco

Zone destinée aux activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux.

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

ARTICLE AUEco1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article AUEco2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux visés au AUEco2 ;
- Toutes constructions en dehors des zones d'implantation maximales possibles figurant aux pièces graphiques du règlement (ne concerne pas les aménagements) ;
- Toutes constructions et aménagements dans les éléments de paysage identifiés repérés aux pièces graphiques du règlement (au titre du L.123-1-5-III,2°) ;
- Toutes constructions et aménagements dans l'espace tampon de la Saudrune figurant dans l'orientation d'aménagement et dans la pièce graphique du règlement à l'exception des aménagements visés au AUEco2.

ARTICLE AUEco2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation de la zone AUEco est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants. Elle sera réalisée sous forme d'une opération d'aménagement

visant à mettre en œuvre le projet urbain de la commune sur le secteur Ségla et respectant donc les principes définis par l'orientation d'aménagement de ce secteur.

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les installations classées sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec l'environnement et le caractère commercial des constructions existantes ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU ;
- Les affouillements et exhaussements s'ils visent à rattraper le niveau de référence constitué par la RD12, mais pas à constituer des merlons de terre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEco3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès (cf règlement dessiné) :

- L'accès à la zone se fera par une voie unique depuis la RD12, cf règlement dessiné ;
- Depuis la RD 12 côté sud l'accès sera direct. Depuis la RD 12 côté nord, l'accès direct est impossible.

2. Voirie nouvelle :

- La largeur maximale de la voie (chaussée et trottoirs) sera de 10 m.

ARTICLE AUEco4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, la desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques ou assimilées :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUEco5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour des raisons paysagères, les merlons de terre actuellement existants sur les parcelles, issus de la remise en état des gravières/décharges antérieures, seront supprimés (cf orientations d'aménagement).

ARTICLE AUEco6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions en élévation doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant aux pièces graphiques du règlement (ne concerne pas les aménagements) :

- Par rapport à la RD12 : à une distance au moins égale 15 mètres du bord de la chaussée; (cf orientations d'aménagement) ;
- Par rapport à la voie de desserte interne ouverte à la circulation publique : à une distance de 0,9 m minimum. (cf orientations d'aménagement).

ARTICLE AUEco7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des zones d'implantation figurant aux pièces graphiques du règlement (ne concerne pas les aménagements). (cf orientations d'aménagement)

ARTICLE AUEco8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Tout bâtiment sera séparé d'un autre (et implanté dans les emprises prévues à cet effet sur la pièce graphique du règlement) :

- D'au moins 10 m pour une hauteur d'au moins un des bâtiments inférieure à 6 m ;
- D'au moins 13 m pour une hauteur d'au moins un des bâtiments supérieure à 6 m et inférieure à 10 m.

ARTICLE AUEco9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol doit s'entendre « emprise au sol des constructions étanchéifiant le sol ». Elle ne pourra excéder 50 % de l'emprise de chaque parcelle (bâtiments, aires de stationnement étanchéifiées, voies). Les aires de stationnement seront non étanchéifiées sur la première épaisseur située au droit de la bande de recul de la RD 12.

ARTICLE AUEco10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- 6 m si l'un au moins des bâtiments contigus est implanté entre 10 m et 13 m de l'autre ;
- 10 m si l'un au moins des bâtiments contigus est implanté à 13 m et au-delà de l'autre.

Des dépassements de hauteur ponctuels pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité (type cheminée).

ARTICLE AUEco11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

1. Adaptation au volume :

Les locaux techniques seront obligatoirement intégrés aux bâtiments d'activités et devront s'harmoniser avec eux.

2. Facades :

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

3. Mouvements de terre

Les mouvements de terre visant à créer des merlons sont interdits. (cf orientations d'aménagement)

ARTICLE AUEco12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après.

1. Stationnement voitures :

Pour l'ensemble de la zone, il sera réalisé un maximum de 130 places, réparties de la manière suivante (cf orientations d'aménagement) :

- 100 places maximum sur la parcelle nord
- 30 places maximum sur la parcelle sud

2. Stationnement deux roues :

Pour toute construction à partir de 300m² de surface de plancher : prévoir des aires de vélos et deux-roues à moteurs adaptées à la nature de l'opération.

ARTICLE AUEco13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Conformément à l'orientation d'aménagement, les espaces en dehors des constructions ou aménagements seront obligatoirement végétalisés, de la manière la moins rigide possible (pas d'arbres d'alignement mais des haies de type bocagère ou des implantations éparses). Les devant des bâtiments, côté RD 12 seront traités de la même manière et dans le prolongement des espaces entre deux bâtiments.

Les plantations sur la zone seront choisies parmi :

- Prairie naturelle pour les bandes végétalisées ;
- Pour les haies basses : coronilla emerus, coronilla glauca, amélanchier ovalis, prunus spinosa, salix purpurea, spartium junceum ;
- Pour les arbres de hautes tiges : quercus robur, quercus pubescens, fraxinus excelsior, sorbus domestica ;
- Pour les arbres de moyennes tiges : alnus glutinosa, carpinus betulus, acer campestre, salix viminalis, salix alba, cydonia vulgaris, corylus avellana, salix cinerea, sambucus nigra, ficus carica.

Les végétaux identifiés aux pièces graphiques du règlement au titre du L.123-1-5-III,2° seront préservés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEco14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future organisés en continuité des zones urbaines existantes.

Elles ont une vocation mixte habitat, équipements, services et commerces. Elles sont urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement, sous réserve de la modification du PLU. Elles seront raccordées à l'assainissement collectif.

Dans les secteurs identifiés par le programme local de l'habitat (PLH) au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme et identifiés aux pièces graphiques du règlement, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat comprenant au moins 600 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 30% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS). Dans les autres zones 2AU, cette proportion sera ramenée à 20%.

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AU / 2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, les constructions n'étant pas autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE 3AU**

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU correspond aux secteurs d'extension à plus long terme, urbanisables sous réserve d'une modification du PLU, de la réalisation d'au moins 70% de l'urbanisation des zones AU et 2AU et d'opérations d'aménagement à l'échelle de chaque secteur. Elles seront raccordées à l'assainissement collectif.

Dans les secteurs identifiés par le programme local de l'habitat (PLH) au titre de la servitude L.123-1-5-II,4° du Code de l'urbanisme et identifiés aux pièces graphiques du règlement, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat comprenant au moins 600 m² de surface de plancher devra affecter au minimum 30% du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS). Dans les autres zones 3AU, cette proportion sera ramenée à 20%.

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

ARTICLE 3AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 3AU / 2

ARTICLE 3AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, les constructions n'étant pas autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES 2AUEco**

CARACTERE DES ZONES 2AUEco

La zone 2AUEco correspond au secteur d'urbanisation future permettant l'extension de la zone d'activités du Ségla, de la zone d'activités de la Piche et de la zone au sud de la commune où existe une centrale de concassage de matériaux. Ces zones sont urbanisables sous réserve de la modification du PLU. Elles seront raccordées à l'assainissement collectif.

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

ARTICLE 2AUEco1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AUEco / 2.

ARTICLE 2AUEco2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé, les constructions n'étant pas autorisées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUEco14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE 2AULOISIRS**

CARACTERE DE LA ZONE 2AULOISIRS

Zone destinée à recevoir des activités de tourisme et de loisirs liés au lac de la Piche, urbanisable sous réserve d'une opération d'aménagement sur la totalité de la zone, sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement et après modification du PLU.

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

ARTICLE 2AULOISIRS1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et utilisations du sol autres que celles visée à l'article 2AULOisirs2 ;

ARTICLE 2AULOISIRS2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- Le remblaiement des anciennes gravières jusqu'au niveau du terrain naturel initial est autorisé dans le secteur délimité au pièces graphiques du règlement.

Sous réserve de :

- La réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants ;
- La réalisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ;
- Respect des orientations d'aménagement.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'activités de tourisme et de loisirs ;
- Les constructions d'habitation et leurs annexes liées à ces activités ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration ;
- Les constructions de commerce, de services et de bureaux liées aux activités de tourisme et de loisirs ;
- Les terrains de jeux, de sport, places et espaces publics et aires de stationnement ouvertes au public ;

- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AULOISIRS3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur la RD 12 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

ARTICLE 2AULOISIRS4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE 2AULOISIRS5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AULOISIRS6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

Par rapport à la RD12 :

- A une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à au moins égale à 20 mètres pour les autres constructions.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique ;
- Soit en retrait d'au moins 0,1 m de l'emprise publique.

ARTICLE 2AULOISIRS7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit sur une des limite séparative et à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) sur l'autre limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

2. Implantation par rapport au lac de la Piche, aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre du lac de la Piche, toute construction devra au minimum être implantée à 40 mètres, sauf le bâtiment d'accès au ponton figurant aux orientations d'aménagement.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE 2AULOISIRS8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AULOISIRS9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AULOISIRS10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel (hors buttes artificielles liées aux extractions) en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



Pour le bâtiment d'accès au ponton figurant aux orientations d'aménagement, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser le rez-de-chaussée.

Pour les autres bâtiments autorisés, la hauteur de pourra pas dépasser R+1.

ARTICLE 2AULOISIRS11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

ARTICLE 2AULOISIRS12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**1. Stationnement voitures :**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

2. Stationnement deux roues :

Des aires de vélos et deux-roues à moteurs, abritées, doivent être réalisées en fonction de la nature de l'opération dans le rapport minimum de 10 emplacements par construction.

ARTICLE 2AULOISIRS13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Plantations existantes ou à créer**

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AULOISIRS14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012.

Une partie de la zone A est identifiée comme site archéologique. A ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir et d'aménager est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2,

ARTICLE A2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et occupations du sols nécessaires aux activités agricoles sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- Les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités en continuité de la production agricole (transformation, conditionnement des produits...) sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant ;
- Les constructions nécessaires à la diversification de l'activité agricole par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants ;
- Les extensions dans la limite de 1/3 de la surface de plancher existante et de 50 m², les annexes et les piscines liées à une construction à usage

d'habitation existante ou autorisée à condition de se trouver à moins de 30 mètres de l'habitation ;

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- Les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture ; les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondation » annexé au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Aucune construction ne pourra prendre accès sur l'A64 ;
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé ;
- Les accès éventuels sur la RD 12 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Ils peuvent également être définis après une étude de sol à la parcelle conformément au règlement du service assainissement non collectif du SIVOM.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à l'A64 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'emprise autoroutière ;
- Par rapport à la RD12 et la RD 15 : à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à au moins égale à 20 mètres pour les autres constructions ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative pourront être autorisées si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres mesurée sur la limite séparative.

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

- De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser R+1 et 6 mètres sous sablière.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

Les autres constructions devront être intégrées dans le paysage, sans limitation de hauteur.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE A13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

2. Autres plantations existantes ou à créer :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifié aux les pièces graphiques du règlement, les plantations d'arbres ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement.

3. Éléments de paysage identifié en application de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiés aux pièces graphiques du règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

TITRE V
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels.

La zone N comporte 5 secteurs :

- *Np : zone naturelle paysage : espaces de respiration autour du Binos, le parc de la clinique et le lac de la Piche ;*
- *Nloisirs : zone naturelle pouvant accueillir des aménagements et des constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs, équipements connexes ;*
- *Nstep : zone naturelle accueillant la future station d'épuration des Aujoulets ;*
- *Nb : zone naturelle bâtie accueillant des constructions en diffus dans la zone agricole ;*
- *Npv : zone d'anciennes gravières sur laquelle sera installé un parc photovoltaïque au sol.*

Une partie de la zone N est concernée est concernée par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012.

Une partie de la zone N est identifiée comme site archéologique. A ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2

ARTICLE N2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans tous les secteurs :

- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » annexé au PLU ;
- Les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « inondation » annexé au PLU.

Dans le secteur N :

- Le remblaiement des anciennes gravières jusqu'au niveau du terrain naturel initial.

Dans le secteur Np :

- Les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement ouvertes au public ;
- Le remblaiement des anciennes gravières jusqu'au niveau du terrain naturel initial est autorisé dans le secteur délimité au pièces graphiques du règlement.

Dans le secteur Nloisirs :

- Les constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 100 m² ;
- Les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur NStep :

- Les constructions installations et occupations du sol liées au traitement des effluents (station d'épuration, station de relevage).

Dans le secteur Nb :

- Les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction ;
- Les extensions dans la limite de 1/3 de la surface de plancher du bâtiment existant à la date de l'approbation du PLU et de 50 m² maximum (en une ou plusieurs opérations) ;
- Les aménagements des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements ;
- Les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante ;
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) (document annexé au PLU) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Les éléments de paysage bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées et les modifications de façades devront être réalisées dans

l'esprit du bâtiment d'origine. Les hangars pourront être clos sous réserve de respecter la lisibilité des poteaux porteurs des structures de toiture.

Dans le secteur Npv :

- Le remblaiement des anciennes gravières jusqu'au niveau du terrain naturel initial, les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux, les exhaussements de sol correspondant à l'orientation d'aménagement du secteur. Toute construction ou occupation du sol devront respecter l'orientation d'aménagement du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Aucune construction ne pourra prendre accès sur l'A 64 ;
- Pour des raisons de sécurité, le regroupement des accès sur la RD 12 pourra être imposé ;
- Les accès éventuels sur la RD 12 et la RD 15 se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

2. Voirie nouvelle :

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et

adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

1. Eau potable :

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2. Assainissement :

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

À l'intérieur des périmètres de bassins de collecte de type unitaire, les branchements unitaires des logements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Ils peuvent également être définis après une étude de sol à la parcelle conformément au règlement du service assainissement non collectif du SIVOM.

Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à l'A64 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'emprise autoroutière ;
- Par rapport à la RD12 et la RD 15 : à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à au moins égale à 20 mètres pour les autres constructions ;
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée, 15 m par rapport au chemin bordant la limite avec Roques (en Npv)

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative pourront être autorisées si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres, mesurée sur la limite séparative.

En secteur Npv, les implantations se feront à 15 m au moins de la limite avec Roques (non cumulatif avec art 6).

2. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés :

De part et d'autre des ruisseaux et canaux d'irrigation figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

De part et d'autre des fossés, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, Np :

- Sans objet.

Dans le secteur Nloisirs :

- L'emprise au sol totale des constructions autorisées ne devra pas excéder 100m².

Dans les secteurs Nb, NStep, Npv:

- Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les deux premiers cas, le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc... en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



Dans le secteur Nb :

- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres sous sablière.

Dans le secteur Nloisirs :

- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 niveau.

Dans les secteurs N Step, Npv:

- Non réglementé.

Dans le secteur N, Np :

- Non réglementé.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits à l'exception de ceux participant du projet d'aménagement de la zone Npv figurant dans l'orientation d'aménagement.

En secteur Npv, les clôtures bordant Roques seront transparentes pour la faune.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Il n'y a pas d'obligation en matière de stationnement en Npv.

ARTICLE N13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Dans tous les secteurs à l'exception de Npv :

1.1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

1.2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement.

2. En Npv :

Les plantations inscrites dans l'orientation d'aménagement du secteur doivent être respectées, à savoir, en fonction des localisations, parmi les essences suivantes :

- Prairie mellifère ;
- Prairie naturelle ;
- Haies basses (coronilla emerus, coronilla glauca, amélanchier ovalis, prunus spinosa, paliurus spina christi, salix purpurea, spartium junceum) ;
- Arbres de hautes tiges (fraxinus excelsior, populus tremula, quercus robur, sorbus domestica) ;
- Arbres de moyennes tiges (alnus glutinosa, carpinus betulus, acer campestre, salix viminalis, salix alba) ;
- Arbres sur berges (althea officinalis, calamagrostis epigeos, butomus umbellatus, cardamine pratensis, eupatorium cannabinum, iris pseudoacorus, lythrum salicaria) ;
- Arbres de butte (salix purpurea, salix rosmarinifolia, sambucus racemosa, ligustrum vulgare, berbérus vulgaris) ;
- Arbres de la forêt galerie (fraxinus excelsior, populus tremula, alnus glutinosa, acer campestre, salix viminalis, salix alba, cydonia vulgaris, corylus avellana, prunus cerasifera, salix cinerea, sambucus nigra, ficus carica, ligustrum vulgare).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES DES SOLS

Sans objet.

3

LEXIQUE

Acrotère :

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance par rapport à un bâtiment à usage principal d'habitation et distinct du bâtiment principal, sans liaison avec lui.

E.B.C. :

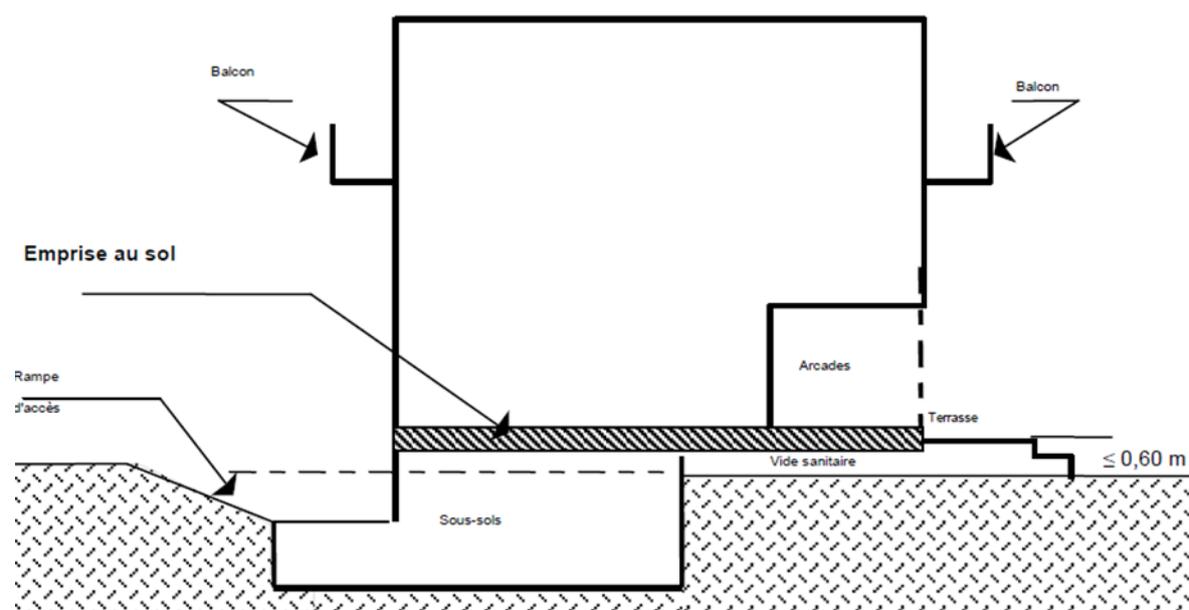
Espaces boisés classés, reportés et délimités aux pièces graphiques du règlement. Art.L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme. Déclaration préalable pour coupes sauf si PSG (plan simple de gestion) agréé.

Équipement public :

Immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriel, 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.

Espaces de Pleine terre :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions, non réservés au stationnement et à la circulation automobile.

Un espace est donc 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 de constructions en sous-sol.

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

E.P.I. :

Élément de paysage identifié, il peut être bâti (bâtiment, mur,...) ou non bâti (jardin, haie,...), au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme

Fond voisin ou fond de parcelle :

Il s'agit d'une limite séparative qui n'a pas de contact avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.

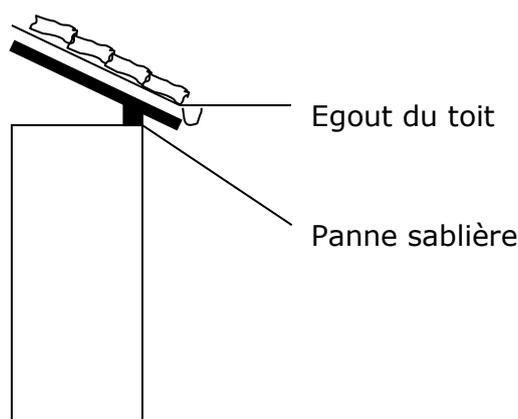
Extension :

Une extension peut se traduire par une extension horizontale ou une surélévation... Une extension implique un minimum de contiguïté. Tel n'est pas le cas si le bâtiment projeté constitue une construction distante de 30 m du bâtiment préexistant.

Hauteur des constructions (partie supérieure – point de référence) :

La hauteur maximale des constructions est suivant les cas définie par :

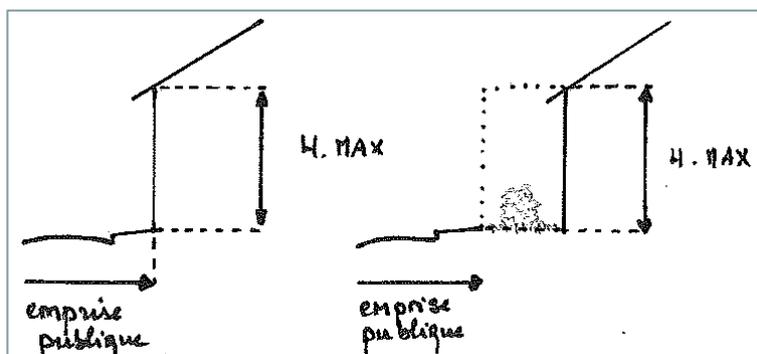
- La hauteur absolue, entendu comme le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère), hors éléments techniques, ouvrages en toiture et installations techniques en faveur des énergies renouvelables ;
- Le nombre de niveaux habitables autorisés ;
- La hauteur maximale des constructions jusqu'à la sablière (panne sablière).



NB : Ces définitions peuvent parfois être cumulatives.

Hauteur des constructions (partie inférieure – point de référence) :

La hauteur « emprise publique » est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération comme indiqué dans le schéma ci-dessous :



La hauteur « terrain naturel » se calcule au point le plus bas de celui-ci au niveau de l'emprise de la construction selon le principe dessiné ci-après :



I.C.P.E. :

Installation classée pour la protection de l'environnement.

Il s'agit d'une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement ou la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Limite séparative :

Il s'agit de tous côtés d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Limite latérale :

Il s'agit d'une limite séparative qui a un contact avec une limite d'emprise d'une voie actuelle ou future.

Orientation d'aménagement :

Pièce n°3 du PLU.

Ce sont des orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prévoir les actions ou opérations d'aménagement à réaliser. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement précisant, notamment, les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Elles sont établies en cohérence avec le P.A.D.D. Les autorisations à construire doivent être compatibles avec leurs préconisations.

P.A.D.D.

Projet d'aménagement et de développement durable. Pièce n°2 du PLU.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

P.L.U. :

Plan local d'urbanisme. Objet du présent document.

Recul imposé :

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de constructions situées au-dessus du terrain naturel par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies ou des emprises publiques.

Surface de plancher :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain naturel :

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.