



DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE ROQUES

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA Région Sud-Ouest
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE ROQUES

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	5
ZONE UA	6
ZONE UB	15
ZONE UC	25
ZONE UE	35
ZONE AU	44
ZONE AUF	52
ZONE AU0	60
ZONE A	63
ZONE N	69
ZONE NPV	76
LEXIQUE	79

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLU sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout 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.

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

peut être autorisée en dérogation des articles 6, 7, 10 et 11 de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 8 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 9 CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières.

ARTICLE 10 PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération du conseil municipal du 16 avril 2009 et au titre de l'article R421-27 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,.

ARTICLE 11 PPR « SECHERESSE »

Dans les secteurs concernés par le risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.

ARTICLE 12 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de l'article L112-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI en annexe du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond au centre ancien du village et comprend un secteur UAa lié à une opération mixte prévue dans le centre ancien.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions à destination artisanale exceptées celles visées à l'article UA-2,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

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

Sont autorisées les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, devra prévoir 30% de surface de plancher minimum à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU,
- dans le Plan d'Exposition au Bruit annexé au présent PLU.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès et répondre aux prescriptions du SDIS.

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

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie répondant aux prescriptions du SDIS,
- pour la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'ensemble des aménagements à réaliser en matière de desserte et raccordements aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ...) doivent être conformes aux prescriptions et avis définis suivant la nature du réseau, par le concessionnaire, le syndicat ou la collectivité compétents.

Eau potable

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

Assainissement**1.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

1.2 Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noue paysagère**.

Électricité – Téléphone

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques **excepté dans le secteur UAa**.

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 m des voies et emprises publiques.

En outre, le faitage de plus grande longueur de la construction principale sera perpendiculaire ou parallèle à la voie **excepté dans le secteur UAa**.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles :

- lorsqu'une construction est édifiée, en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité,
- sauf dispositions contraires du PPRi.

Toutefois les extensions et aménagements des constructions existantes pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En **bordure de la RD 820**, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de :

- 50 m pour les constructions d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

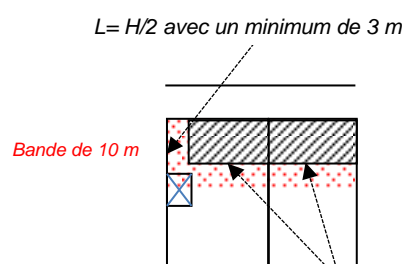
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50$ m excepté dans le cas de constructions en limite séparative.

ZONE UA

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de l'alignement de la voie ou des emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

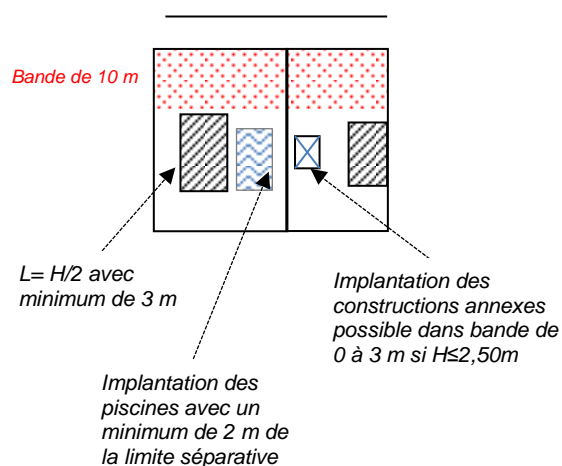
Dans le cas d'une implantation en recul d'une limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la bande de 10 m, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales

Au-delà de la profondeur de 10 m, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives à raison d'une seule annexe par unité foncière.

Les piscines pourront être implantées avec un recul minimum de 2 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

SECTEUR UAa

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 9 m sur sablière ou sur l'acrotère et 12 m au faitage mesurés au niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

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

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 si 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.

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit,
- l'utilisation de matériaux d'aspect bois est interdite sur les façades des constructions donnant sur les voies publiques et privées,
- la couleur des enduits doit être compatible avec la palette de couleurs du nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Façades

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons traditionnels tels que définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents ainsi que les toitures terrasses sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Le long de l'avenue Vincent Auriol, les toitures terrasses en façade (côté rue) ne sont pas admises.

Dans le secteur UAa, les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques seront constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut d'une hauteur minimum de 1,20 m. Sont interdits les cannisses et les brises vues. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 80 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

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

Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher arrondi à la valeur supérieure avec un minimum de trois places.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une :

- place de stationnement pour 2 logements,
- place de stationnement pour 3 logements **dans le secteur UAa.**

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 80m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Plantations existantes***

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Parcs de stationnement et voiries

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UB correspond à une urbanisation récente, un bâti généralement moins dense, formé par un tissu essentiellement pavillonnaire dans le prolongement du village.

Elle comprend le secteur UBa qui correspond à des opérations mixtes secteurs la Côte et rue du Vieux Colombier. Un sous-secteur UBa1 a été identifié au niveau du secteur La Côte orienté vers l'hébergement hôtelier, de commerces et de services.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Dans le secteur UBa1, les constructions à destination d'habitation sont interdites excepté celles visées à l'article UB2.

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

Sont autorisées les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher devra prévoir 30% de surface de plancher minimum à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Dans le **secteur UBa1**, sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la direction des établissements autorisés et limitées à 100m² de surface de plancher par logement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU,
- dans le Plan d'Exposition au Bruit annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Accès

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

Tout nouvel accès direct sur la RD 817 et RD 820 est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès et répondre aux prescriptions du SDIS.

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

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie répondant aux prescriptions du SDIS,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces (sauf impossibilité technique) pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher.

DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE ROQUES**PIECE 4 : REGLEMENT**

Pour ce qui est de leur longueur, largeur et système de retournement, les voies et accès devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Nombre de logements	Largeur minimale chaussée et de l'accès	Longueur maximale	Retournement
1	3,00	non	non
2	3,00	50 m	non
2 et 3	4,50	non	non
4 et + (*)	5,50	non	oui si impasse

(*) : Il sera toléré une largeur minimale de chaussée de 4,50 m dans la limite de 20% de la longueur totale de la voie.

Le nombre de logements prend en compte les logements existants et ceux à créer.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'ensemble des aménagements à réaliser en matière de desserte et raccordements aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ...) doivent être conformes aux prescriptions et avis définis suivant la nature du réseau, par le concessionnaire, le syndicat ou la collectivité compétents.

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noue paysagère**.

Électricité – Téléphone

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En bordure de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

En bordure de la RD 820, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée la plus proche au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

En bordure de la RD 817, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions, et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe de cette voie au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,
- 10 m pour les autres constructions.

En bordure de l'avenue des Mûriers (RD 42e), les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante au moins égale à 15 m.

En bordure du cimetière, les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de la limite d'emprise du cimetière.

Le long de l'avenue Vincent Auriol, les constructions devront être implantées soit à alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 3 m.

Pour les autres voies ou emprise publiques ou privées, les constructions devront être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 m.

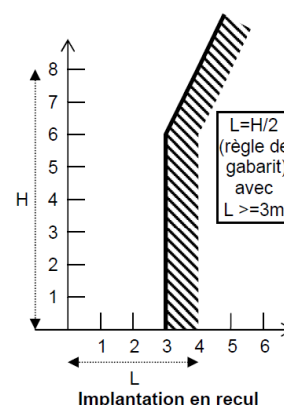
Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50$ m excepté dans le cas d'implantation de constructions en limite séparative.

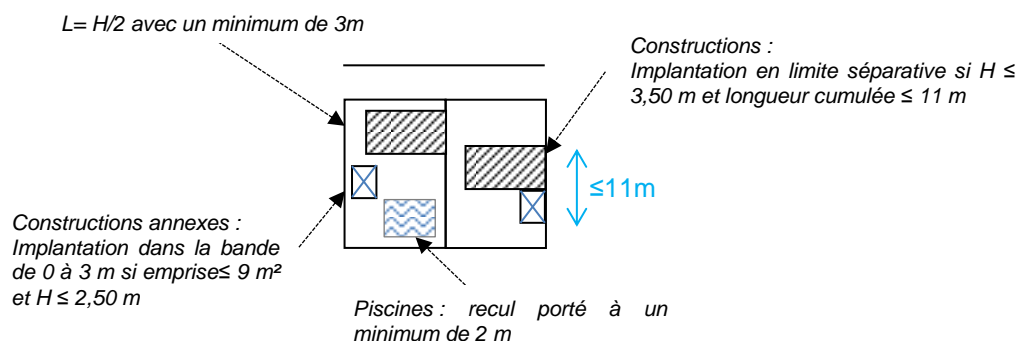
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que le bâtiment édifié sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 3,50 m et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite n'excède pas **11 m de longueur** sur chaque limite séparative,
- ne sont pas comptées dans ces 11 m les parties de constructions accolées à une construction déjà implantée en limite séparative sur une unité foncière voisine,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.



Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives :

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.



Toutefois une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux ne pourra pas dépasser, sur sablière ou sur l'acrotère :

- **dans la zone UB** : 7 m sur sablière ou sur l'acrotère,
- **dans le secteur de zone UBa et UBa1** : 12 m sur sablière.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

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

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 si 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.

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit,
- la couleur des enduits devra respecter les tons du nuancier du service départemental d'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne. Cependant le blanc et le gris ainsi que le bois laissé naturel sont autorisés.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques devront respecter une hauteur minimale de 1,20 m et une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront constituées soit d'un mur plein de 1,60 m maximum, soit d'un mur-bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² des constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

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

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun,
- Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est au minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² devront aménagés un espace vert collectif à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

Parcs de stationnement et voiries

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UC

La zone UC concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est essentiellement située au nord de l'A 64 et recouvre la quasi-totalité de l'habitat construit sur le site des gravières.

Cette zone comprend un secteur UC1, secteur privilégié de densification dans la plaine des lacs.

ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et extensions à destination industrielles, artisanales ou d'entrepôts,
- les constructions à destination de commerces **excepté en zone UC1**,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de la gravière des Echars et de l'usine de traitement des eaux (Servitude AS1) sont interdits :

- tous travaux neufs à plus de 1 m de profondeur,
- tous dépôts autres que domestiques,
- toute canalisation de matières potentiellement polluantes excepté les antennes de raccordement à l'égout et le lagunage dans des bassins étanches,
- toute construction de nouveaux bâtiments :
 - à moins de 50 m du haut du talus délimitant le plan d'eau au sud-ouest et sud-est de l'ouvrage,
 - à moins de 20 m au nord-est et au nord-ouest.

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

Tout projet de construction de logements de plus de 500 m² de surface de plancher devra prévoir 30% de surface de plancher minimum à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat **excepté dans le secteur UC1**.

Dans le **secteur UC1**, tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, devra prévoir 30% de surface de plancher minimum à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU,
- dans le Plan d'Exposition au Bruit annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec **l'Arrêté du 5 mars 2014** définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès et répondre aux prescriptions du SDIS.

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

L'accès d'une unité foncière sur les RD 42 et 68 doit être unique ou jumelé en cas de division.

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie répondant aux prescriptions du SDIS,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces (sauf impossibilité technique) pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher en UC et de 400 m² de surface de plancher en UC1.

Pour ce qui est de leur longueur, largeur et système de retournement, les voies et accès devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Nombre de logements	Largeur minimale chaussée et de l'accès	Longueur maximale	Retournement
1	3,00	non	non
2	3,00	50 m	non
2 et 3	4,50	non	non
4 et + (*)	5,50	non	oui si impasse

(*) : Il sera toléré une largeur minimale de chaussée de 4,50m dans la limite de 20% de la longueur totale de la voie.

Le nombre de logements prend en compte les logements existants et ceux à créer.

ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'ensemble des aménagements à réaliser en matière de desserte et raccordements aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ...) doivent être conformes aux prescriptions et avis définis suivant la nature du réseau, par le concessionnaire, le syndicat ou la collectivité compétents.

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilités techniques.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert sous espace vert ou sous parking soit sous forme de noue paysagère.

Électricité – Téléphone

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette règle ne s'applique pas en secteur UC1.

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits ≤ 0,50m.

En bordure de l'autoroute A64, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

En bordure des RD42 et RD68, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

En bordure du parc Lamartine (identifié au document graphique), les constructions devront être implantées à 10m minimum de la limite d'emprise du parc Lamartine excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En bordure des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 m (y compris annexes et piscines).

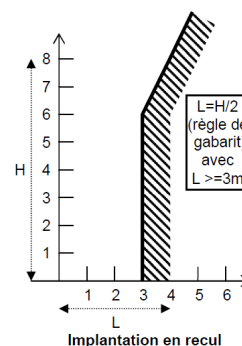
Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette règle ne s'applique pas en secteur UC1.

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

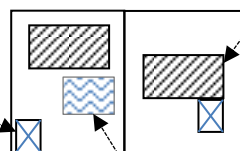
Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.



Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives :

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

Constructions annexes :
Implantation dans la bande
de 0 à 3 m si emprise $\leq 9 m^2$
et $H \leq 2,50 m$



Constructions :
 $L = H/2$ avec un
minimum de 3m

Piscines : recul porté à un
minimum de 2 m

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En bordure des cours d'eau ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires au PPRI, l'emprise au sol totale des constructions est limitée :

- à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet,
- à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans la zone UC1.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux ne pourra pas dépasser 7 m sur sablière ou sur l'acrotère.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

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

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 si 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.

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit,
- la couleur des enduits devra respecter les tons du nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne. Cependant, le blanc et le gris ainsi que le bois laissé naturel sont autorisés.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques devront respecter une hauteur minimale de 1,20 m et une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront constituées soit d'un mur plein de 1,60 m maximum, soit d'un mur-bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100m² des constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

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

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun,
- il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.

Bureaux

Le nombre de places de stationnement exigé est au minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 500 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Plantations existantes***

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher en UC et de 400 m² de surface de plancher en UC1 devront aménager un espace vert collectif à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

Espaces de pleine terre

Au moins 45% de la superficie de la parcelle doivent être en pleine terre excepté dans le secteur UC1.

Dans le secteur UC1, au moins 15% de la superficie de la parcelle doivent être en pleine terre.

Parcs de stationnement et voiries

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UE

La zone UE concerne les secteurs à vocation principale d'activités qui sont déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Quatre sous-secteurs de cette zone ont été délimités :

- les secteurs UEa autorisant les activités artisanales et/ou d'entrepôt, en bordure de la RD 817 et entre la RD 817 et le chemin de Lagrange,
- le secteur UEb, situé dans la plaine des gravières, est principalement destiné à recevoir des équipements intercommunaux,
- le secteur UEc autorisant les activités commerciales, en bordure de la RD 817, secteur A Paule Sud-La Côte,
- le secteur UEd autorisant les activités industrielles, artisanales et d'entrepôts,
- Le secteur UEe correspondant à un secteur dédié aux activités de stockage et à la valorisation des matériaux et granulats.

ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation à l'exception des extensions des constructions existantes et celles autorisées à l'article UE-2,
- les constructions nouvelles à destination industrielle **excepté dans le secteur UEd,**
- les constructions nouvelles à destination artisanale **excepté dans le secteur UEa et UEd,**
- les constructions nouvelles à destination d'entrepôts **excepté dans le secteur UEa, UEd,**
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, **excepté dans le secteur UEd,**
- les constructions nouvelles à destination commerciale dans le secteur UEe.

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

Dans le secteur UEb, seules sont autorisées les constructions d'intérêt public ou collectif et les installations qui s'y rattachent,

Dans le secteur UEe, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au stockage et à la valorisation des matériaux et granulats,

Dans les secteurs UEa et UEb, sont autorisées :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés,
- limitées à 100 m² de surface de plancher par logement,
- intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec **l'Arrêté du 5 mars 2014** définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan d'Exposition au Bruit et dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexés au présent PLU.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD 817 et RD 820 est interdit sauf accord du service gestionnaire compétent.

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

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les voies nouvelles auront une largeur de 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée pour les voies sauf impossibilité technique ou foncière.

Les caractéristiques des voies et accès doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces (sauf impossibilité technique).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

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

Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau est possible pour l'activité industrielle, susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles et doit être faite après accord des services administratifs compétents.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilités techniques.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et après avis des services techniques concernés.

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

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert sous espace vert ou sous parking soit sous forme de noue paysagère.

Électricité – Téléphone

Les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

En bordure de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

En bordure de la RD 817, excepté dans les secteurs UEa, UEc et UEd, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :

- 35 m pour les constructions d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- 25 m pour les autres constructions.

Dans le secteur UEa et UEd, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 m de l'emprise de la RD 817 avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

Dans le secteur UEc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 40 m minimum de l'axe du terre-plein central avec un minimum de 25 m par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée pour une longueur de façade maximale de 30 m. Dans les autres cas les bâtiments seront implantés à 70 m minimum.

En bordure de la RD 820, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée la plus proche au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,

- 40 m pour les autres constructions et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe de cette voie au moins égale à :

- 35 m pour les constructions d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- 10 m pour les autres constructions.

En bordure de l'avenue des Mûriers, les constructions doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En bordure du parc Lamartine (identifié au document graphique), les constructions devront être implantées à 10m minimum de la limite d'emprise du parc Lamartine.

En bordure des autres voies publiques ou privées et d'autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Excepté dans les secteurs UEa, UEb, UEc et UEd, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les secteurs UEa, UEb et UEd, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain d'assiette du projet au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :

- 6 m pour les constructions ou installations en limite de zone UB limitrophe pour le secteur UEa,
- 10 m pour les constructions ou installations en limite de zone UC limitrophe pour le secteur UEb,
- 3 m pour les autres limites.

Dans le secteur UEc, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m par rapport aux limites de la zone UB limitrophe.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UEa et UEb, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le UEc et UEd, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 70 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas dépasser 15 m au faîtage ou au point le plus haut **excepté dans le secteur UEc et UEe**.

Dans le secteur UEc, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas dépasser 8 m au faîtage ou au point le plus haut.

Dans le secteur UEe, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 18 m au faîtage ou au point le plus haut.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

Les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces règles.

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

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 si 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.

Façades, Couleurs et matériaux

La couleur des façades seront dans des tons non réfléchissant/brillant et pourront être dans les couleurs de l'enseigne. Le bois (bardages, clins,...) est autorisé.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Néant.

Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'une grille treillis panneaux rigides de couleur vert foncé, sur poteaux métalliques de même teinte, sur un soubassement de 30 cm de hauteur maximum. La hauteur des clôtures sera de 2 m.

En limite de la zone UB, AU0, A et N les clôtures seront doublées d'une haie vive de 2 m de hauteur.

Les clôtures situées sur les limites séparatives, doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille treillis panneaux rigides de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive de 2 m de hauteur maximum. En limite de zone, un soubassement de 0,30 m de hauteur maximum, sera exigé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, locaux et installations (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles,...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100m² des constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Les besoins en matière de stationnement commercial devront faire l'objet d'un examen particulier en fonction du type de commerce et de fréquentation.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, le nombre de places de stationnement exigé est d'une place par poste de travail.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UE-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Plantations existantes***

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les essences d'arbres implantés sur les espaces collectifs devront être d'essence locale.

Dans les secteurs UEa, UEc et UEd, en bordure de la RD 817 et de l'avenue des Muriers, il devra être créé une bande verte plantée d'au moins 10 m de large à compter de la limite d'emprise. Cette bande ne pourra recevoir ni circulation, ni aire de stationnement ni aire d'exposition et de stockage.

Parcs de stationnement et voiries

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Exceptée dans le secteur UEe, les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AU

Sont classés en zone à urbaniser (AU), les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielles, artisanales ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser définies.

Tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, devra prévoir 30% de surface de plancher minimum pour du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU,
- dans le Plan d'Exposition au Bruit annexé au présent PLU.

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès et répondre aux prescriptions du SDIS.

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

Les accès sur la RD68 et le chemin de Cantolaouzette devront être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie répondant aux prescriptions du SDIS,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces (sauf impossibilité technique) pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol et dans le respect des prescriptions du gestionnaire de réseaux.

L'ensemble des aménagements à réaliser en matière de desserte et raccordements aux réseaux publics (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, ...) doivent être conformes aux prescriptions et avis définis suivant la nature du réseau, par le concessionnaire, le syndicat ou la collectivité compétents.

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert sous espace vert ou sous parking soit sous forme de noue paysagère.

Électricité – Téléphone

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En bordure de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

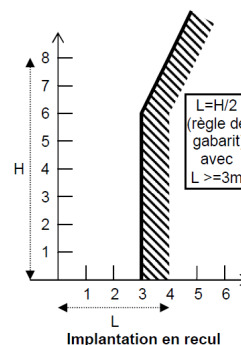
En bordure des autres voies et emprises publiques ou privées, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

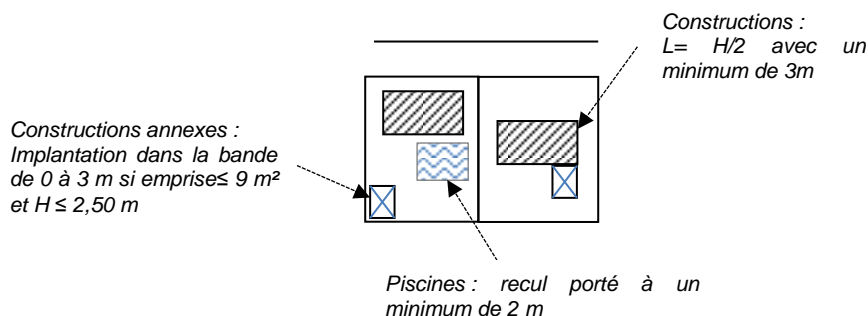
Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.



Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives :

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m sur sablière ou à l'acrotère,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative,



Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux ne pourra pas dépasser 7 m sur sablière ou sur l'acrotère.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 si 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.

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit,
- la couleur des enduits devra respecter les tons du nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne. Le blanc et le gris ainsi que le bois laissé naturel sont autorisés.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques devront respecter une hauteur minimale de 1,20 m et une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront constituées soit d'un mur plein de 1,60 m maximum, soit d'un mur-bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Les clôtures implantées en limite de zone N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 500 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Plantations existantes

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface plancher devront aménager un espace vert collectif à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

Espaces de pleine terre

Au moins 15% de la superficie de la parcelle doivent être en pleine terre.

Parcs de stationnement et voiries

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées avec un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AUF

Sont classés en zone à urbaniser (AUF), les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone AUF « Les Carreaux-La Côme nord », est une zone à vocation d'activités à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble sur sa totalité.

ARTICLE AUF-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation exceptées celles visées à l'article AUF-2,
- les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale et d'entrepôt,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation des activités implantées et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par logement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec **l'Arrêté du 5 mars 2014** définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Voies publiques ou privées existantes ou à créer

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies et accès doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation :

- des moyens de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les circulations douces (sauf impossibilité technique).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

ARTICLE AUF-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et après avis des services techniques concernés.

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

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert sous espace vert ou sous parking soit sous forme de noue paysagère.

Électricité – Téléphone

Les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE AUF-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

En bordure de la Route de Frouzins (RD42) et de l'allée de Fraïxinet, (hors RD 817), les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 10 m.

En bordure de l'ancienne Route de Frouzins, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 1,4 fois la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 10 m.

En bordure de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 100 m.

En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe de cette voie au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage hôtelier,
- 10 m pour les autres constructions.

En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUF-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUF-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne peut pas dépasser 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUF-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas dépasser 12 m mesurée au point le plus haut du bâtiment (sauf éléments fonctionnels nécessaires à l'usage de la construction).

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

Les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces règles.

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

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 si 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.

Façades, Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts utilisés en façade (maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits doivent être teintés et le bois (bardages, clins,...) est autorisé.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Toitures

Néant.

Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'une grille treillis panneaux rigides de couleur vert foncé, sur poteaux métalliques de même teinte, sur un soubassement de 30 cm de hauteur maximum. La hauteur des clôtures sera de 2 m.

Les clôtures en limites séparatives, doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille treillis panneaux rigides de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive de 2 m de hauteur maximum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, locaux et installations (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles,...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUF-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE AUF-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Plantations existantes

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les essences d'arbres plantés sur les espaces collectifs devront être des essences locales.

Parcs de stationnement et voiries

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE AUF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AUF-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE AUF-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AU0

La zone AU0 qui recouvre les terrains situés entre le chemin Lagrange, de Viloï et la RD817 n'est pas ouverte à l'urbanisation. Son ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

Sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des constructions limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et la construction d'annexes y compris les piscines,
- les ouvrages ou installations d'infrastructures,
- les constructions, locaux et installations liées à l'exploitation ou le transport du gaz.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En bordure de la RD 817, l'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en respectant une distance comptée à partir de l'axe du terre-plein central, au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En cas d'extension des constructions existantes, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m pour les constructions à destination d'habitat et d'activités,

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 si 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.

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit,
- la couleur des enduits devra être identique aux constructions existantes.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons traditionnels tels que définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur limitée totale à 2,50 m sur la sablière ou sur l'acrotère,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques devront respecter une hauteur minimale de 1,20 m et une hauteur maximale de 1,60 m. Elles seront constituées soit d'un mur plein de 1,60 m maximum, soit d'un mur-bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE AU0-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est comprise entre la voie ferrée et la RD817 et sur le secteur en bordure du chemin de Cantolaouzette.

*Il est distingué **un secteur Ah** qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité lié à l'hébergement hôtelier existant.*

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux publics existants dont les constructions, locaux et installations liés à l'exploitation ou au transport du gaz et les ouvrages ou installations d'infrastructure,
- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 30 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes,
- les occupations et utilisations du sol liées à la vocation d'hébergement hôtelier du site **pour le secteur Ah.**

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan d'Exposition au Bruit,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexés au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 817 et sur la RD 42. Seuls les aménagements des accès existants pourront être autorisés en accord avec les services gestionnaires des voies.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions ou installations nouvelles seront raccordées à l'assainissement collectif ou dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Collecte des déchets urbains

Dans le secteur Ah, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En bordure de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 100 m.

En bordure de la RD 817, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 75 m.

En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé excepté dans le secteur Ah.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au niveau au niveau du terrain naturel avant travaux ne pourra pas dépasser :

- 7 m sur sablière pour les constructions d'habitation,
- 4 m sur sablière pour les annexes à la construction d'habitation,
- 14 m sur sablière ou à défaut au point le plus haut pour les constructions à destination agricole,
- 12 m sur sablière ou sur l'acrotère et 15 m au faitage pour les constructions dans **le secteur Ah**.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.

Les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les éléments fonctionnels nécessaires à l'usage de la construction ne sont pas soumis à cette règle.

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

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 si 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.

Constructions à destination d'habitation

Façades, couleurs et matériaux

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit,
- la couleur des façades doit respecter les tons du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne ou être identique à l'existant dans le cadre d'extension.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m sur la sablière ou sur l'acrotère,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, elle recouvre les bords de la Garonne et une grande partie du site des anciennes gravières..

Il est distingué :

- un **secteur Nce** qui correspond aux secteurs à protéger en raison de leur rôle de continuités écologiques,
- un **secteur Na** destiné à sauvegarder la qualité des eaux d'alimentation de la zone de captage existante sur le lac des Echars,
- un **secteur Ne** de taille et de capacité d'accueil limité destiné à l'accueil de constructions, locaux et installations liées au traitement et à la gestion des déchets,
- un **secteur Nla** de taille et de capacité d'accueil limité destiné à l'accueil de constructions et installation liées à la promotion du Lac de Lamartine, de la pêche et de l'environnement,
- un **secteur Nv** de taille et de capacité d'accueil limité zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur **excepté dans le secteur Nv**,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU,
- les exhaussements ou affouillements des sols (dont remblais).

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants dont les constructions, locaux et installations liés à l'exploitation ou au transport du gaz et les ouvrages ou installations d'infrastructures,
- les constructions et installations liées à l'exploitation de l'autoroute (péages, centres d'entretien et d'exploitation, logement de surveillance...),
- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 30 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes

Dans le secteur Nce, seules sont autorisées les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.

Dans les secteurs Na, seules sont autorisées les occupations et utilisation des sols nécessaires au service de surveillance, d'entretien et de fonctionnement du plan d'eau des Echars, de la prise d'eau et de son usine de production.

Dans le secteur Ne, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations d'intérêt public ou collectif à condition qu'elles soient liées au traitement et à la gestion des déchets.

Dans le secteur Nla, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol destinées au fonctionnement et à la promotion du Lac de Lamartine, de l'environnement et de la pêche.

Dans le secteur Nv, seules sont autorisées les occupations et utilisation des sols nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées :

- dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU,
- dans le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux annexé au présent PLU,
- dans le Plan d'Exposition au Bruit annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur l'A64 et la RD820.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N-2.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

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

Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles seront raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert sous espace vert ou sous parking soit sous forme de noue paysagère.

Électricité – Téléphone

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements à réaliser sont définis par le gestionnaire de la collecte.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

En bordure de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 100 m.

En bordure de la RD 817, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 75 m.

En bordure de la RD 42 et de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 10 m.

En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions.

En bordure des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,50m$.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet *excepté dans le secteur Nv et Ne*.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 7 m sur sablière mesurés au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation ne doit pas dépasser 4 m sur sablière mesurés au niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel situé au pied du mur de la construction,

Les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les éléments fonctionnels nécessaires à l'usage de la construction ne sont pas soumis à cette règle.

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

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.

Constructions à destination d'habitation***Façades, couleurs et matériaux***

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit,
- la couleur des façades doit respecter les tons du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne ou être identique à l'existant dans le cadre d'extension.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m sur la sablière ou sur l'acrotère,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas,...) et extensions à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures

Excepté en zone Ne, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, article L.113-1 du Code l'Urbanisme.

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

ZONE Npv

La zone Npv est dédiée à l'implantation de constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque.

ARTICLE Npv-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

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

Seules sont autorisés les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Tous nouvelle construction devra être implantée à 8 m minimum des plans d'eau et du canal d'irrigation.

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

ARTICLE Npv-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

ARTICLE Npv-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

En bordure de l'A64, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie existante ou projetée au moins égale 50 mètres

En bordure du chemin de la Saudrune, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie existante ou projetée au moins égale 10 mètres avec un minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou à créer.

ARTICLE Npv-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 8 m compté à partir du haut de berge des plans d'eau et du canal d'irrigation.

En l'absence de plans d'eau ou canal d'irrigation, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Npv-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE Npv-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Npv -10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 3 m.

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

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Elles sont constituées d'un grillage sans soubassement qui devra assurer la transparence hydraulique et écologique.

ARTICLE Npv-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE Npv-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

ARTICLE Npv-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE Npv-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE Npv-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

LEXIQUE

➤ **ACCES**

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

➤ **ACROTERE**

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures-terrasses.

➤ **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine (cf. article L112-1 du code de la voirie routière). Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

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

➤ **ANNEXES**

Constructions accessoires, détachées d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc. et dont la hauteur totale est inférieure à 2,50m.

➤ **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU.

➤ **COURS D'EAU ET PLANS D'EAU**

Est défini comme cours d'eau, les écoulements comportant un lit naturel à l'origine, alimentés par une source et possédant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

Les plans d'eau désignent une étendue d'eau douce continentale de surface, libre stagnante, d'origine naturelle ou anthropique, de profondeur variable. Le terme plan d'eau recouvre les lacs, retenues, étangs, gravières, carrières ou marais.

➤ **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus de l'emprise au sol :

- les débords de toiture \leq à 0,50 m,
- les piscines non couvertes,
- les terrasses non couvertes dont la hauteur est inférieure à 0,60 m.

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport de la surface d'emprise au sol des constructions à la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ **ESPACES DE PLEINE TERRE**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

➤ **ESPACES BOISES CLASSES**

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

➤ **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

La hauteur au faitage est mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

➤ **FOISONNEMENT**

Phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement ne stationnent pas leur véhicule simultanément. Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, le foisonnement du stationnement permet de réduire, par la superposition des destinations, le nombre de places de stationnement initialement nécessaires en opérations séparées.

Ainsi, il est prévu dans certains articles 12 du présent règlement que pour les opérations d'aménagement d'ensemble qui comportent à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, le nombre réglementaire de places exigé sera de 80% de la somme du nombre de places de stationnement initialement nécessaire en cas d'opérations séparées.

➤ **LIMITES SEPARATIVES**

Limites de l'unité foncière qui ne sont pas riveraines d'une voie, d'une emprise publique ou d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie

➤ **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets,...).

➤ **SABLIERE**

Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.

➤ **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(cf. l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme)

➤ **TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

➤ **TERRAIN NATUREL**

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

➤ **VOIES/EMPRISES PUBLIQUES**

Au sens des articles 6 et 7, la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).