Département de la Haute Garonne

Commune de FONTENILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
1ère MODIFICATION de la 4ème révision

4. PARTIE REGLEMENTAIRE : DOCUMENT ECRIT

1ERE MODIFICATION

Approuvée le :

Exécutoire le :
:

1ère modification prescrite le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :

Atelier Sol et Cité
Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :
« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné
1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme
R.111.2 : salubrité et sécurité publique,
R.111.4 : vestiges archéologique,
R.111.15 : préservation de l'environnement,
R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

2 - Les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4,

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques».

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :
- la zone UA et UAa.
- la zone UB, UBa, UBb, UBc, UBs.
- la zone UC et UC a
- la zone UD
- la zone UE, UEa
- la zone UF
- la zone UT

ZONES D'URBANISATION FUTURE :
- la zone 1AU, 1AU a et 1AU e.
- la zone 2AU et 2A

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et son secteur Ah

ZONE NATURELLE :

- la zone N, Na, Nh, Nl, Np, No, Ng

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :
« Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux
Article 5 : la superficie minimale des terrains
Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : l'emprise au sol des constructions
Article 10 : la hauteur des constructions
Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : le stationnement
Article 13 : les espaces libres et les plantations
Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

5- OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (Station d'épuration, …) est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le risque majeur d'inondation lié à l'Aussonnelle. Deux documents informatifs de référence reprennent ce risque : la Cartographie informative des zones inondables de la (CIZI) de la DREAL et la cartographie informative des zones inondables affinée de la DDT. Ces documents s'appliquent et sont reportés sur le document graphique.

Un Plan de Prévention des Risques Naturel « sècheresse » a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008 concerne la commune de Fontenilles. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer aux prescriptions règlementaires correspondantes.

9- ARTICLE R 123-10-1

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un groupe d'habitations ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du groupe d'habitations ou de la parcelle.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA 5

ZONE UB 12

ZONE UC 22

ZONE UD 30

ZONE UE 34

ZONE UF 40

ZONE UT 45

ZONE 1AU 50

ZONE 2AU 59

ZONE A 62

ZONE N 69

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :
La zone UA correspond au noyau aggloméré ancien regroupé autour de l'église classée et de la mairie, et à la partie Ouest de ce noyau central regroupant les équipements publics. C'est une zone à vocation d'habitat, de services et de commerces.

Il convient d'en préserver l'unité architecturale en référence au bâti ancien (voir annexe au règlement relatif aux prescriptions architecturales).

Un secteur UAa a été délimité autour du centre ancien regroupant des secteurs d'urbanisation plus lâches et pour lesquels des règles spécifiques ont été établies aux articles UA 12 et UA 14.

Un secteur UAb a été définit dans le centre-bourg, il correspond à un espace dans lequel les opérations de renouvellement urbain et de densification sont encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage industriel, agricole ou de stationnement des véhicules,
2. Les établissements à usage de dépôts commerciaux ou industriels,
3. Les dépôts de matériaux et de véhicules,
4. Le stationnement des caravanes isolées non lié à l'habitation,
5. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
8. Le changement d'affection des locaux à vocation commerciale en rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

Les opérations d'ensemble à condition que celles de plus de 1 000 m2 de surface de plancher, affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social dont 30 % seront financés en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession à la propriété.

Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou aux constructions autorisées.

Dans le secteur UAb : les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier véhicules incendie, secours, ramassage des ordures ménagères) puissent tourner sans faire de manœuvres.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Électricité - Téléphone :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- **Les constructions ayant une façade sur les rues suivantes** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté : Boulevard de la République côtés Nord et Est, rue Maubec, rue du 19 Mars 1962, rue du 8 Mai 1945 et rue du 11 Novembre 1918.

2- **Pour les autres voies,** les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou projeté ;
- soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique
- soit avec une marge au moins égale à celle de l'une ou l'autre des constructions

implantées sur les unités foncières limitrophes.

3- Un retrait sur l'alignement sera imposé au cas par cas, pour des raisons de sécurité et notamment en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue.

4- **Des implantations différentes seront autorisées** dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes, avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- Lorsqu'une construction existe à l'alignement, les règles d'implantation à l'alignement ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

5- **Pour les équipements publics,** sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

6- **Les annexes inférieures à 20m²** pourront être implantées en limite de l'emprise publique à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur soit inférieure à 3 mètres au faîtage.

7- **Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m2** pourront être implantées en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faîtage

8- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

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

1- Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives la distance de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au § 1, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit de façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

4- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

5- Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien (voir prescriptions architecturales en annexe).

2- Les toitures doivent être en tuiles "canal" de teinte uniforme, leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, et le faîtage principal doit être parallèle à la voie.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de 20% maximum de la surface de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc….

3- Les balcons en façade sur voie sont interdits.

4- Les clôtures ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur. Elles seront réalisées en maçonnerie et barreaudage. La hauteur maximum des murs bahut sera de 0,80 m par rapport au terrain naturel et le barreaudage sera droit et vertical.

5- L'utilisation du bois en façade sera autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades.

6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

7- Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements d'affectation des constructions.

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2- Dans le secteur UA :

Constructions à usage d'habitation :

- dans le cas d'une construction neuve : 1 place par logement,
- dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension ou d'un changement de destination :
  - pour les parcelles de superficie inférieure à 400 m² : non réglementé,
  - pour les parcelles d'une superficie supérieure à 400 m² : 1 place par logement qui ne sera pas réalisée sur la façade donnant sur l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble :

- Il sera rajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Logements aidés par l'Etat :

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage hôtelier et de restauration :

. Hôtels : 1 place par chambre.

3- Dans les secteurs UAa et UAb :

Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

Dans les opérations d'ensemble :

Il sera rajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

4- Stationnement des deux roues : Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

5- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

6- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme**.**

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les ensembles d'habitation de plus de 8 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
La superficie de cet espace collectif sera de 50 m2 par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m2. Les bassins de rétention ne seront pas compris. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Dans le secteur UAb : les espaces collectifs seront implantés selon les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

4- Interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :
Cette zone englobe le bourg où l'habitat individuel s'est développé de part et d'autre de la RD 37 et divers secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Dans cette zone, ont été délimités plusieurs secteurs avec des caractéristiques de constructions différentes notamment aux articles 1, 5, 10 et 14 :

- ***Le secteur UBa*** de Labourdette qui regroupe les constructions et installations à caractère social du Centre d'Aide par le Travail ;
- ***Les secteurs UBb*** qui constituent des quartiers périphériques au Moulin, à Lasplanettes, à Lespeche et à Bordeneuve ;
- ***Le secteur UBc*** du Moulin à vocation commerciale ;
- ***Le secteur UBs*** qui regroupe les terrains communaux de Lespèche et qui est à vocation d'activités sportives et de loisirs.

Cette zone d'urbanisation est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie informative de la DIREN. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article UB 2. (cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques) :
Une deuxième trame est maintenue pour la zone inondable du ruisseau de Lascrabères avec des prescriptions particulières à l'article UB 2.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1- Dans les secteurs UB, UBb, UBc :

- Les constructions à usage industriel, ou de stationnement de véhicules,
- Les établissements à usage de dépôts commerciaux à l'exception du secteur UBc,
- Les établissements à usage de dépôts industriels,
- Les dépôts de matériaux et de véhicules,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées non lié à l'habitation,
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après.

2- Dans les secteurs UB et UBb :

Les constructions à usage de commerce.

3- Dans les secteurs UBa et UBs :

- Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf celles visées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- Les opérations d'ensemble à condition que celles de plus de 1 000 m2 de surface de plancher, affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social dont 30 % seront financés en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession à la propriété.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou aux constructions autorisées.

Dans le secteur UBa :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à des activités à caractère sanitaire et social,
- les constructions à usage d'habitation à condition que ce soient des logements de fonction et constructions d'habitat à caractère sanitaire et social,

Dans le secteur UBs :

- les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,
- les constructions à usage de restauration à condition qu'elles soient liées aux loisirs,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions autorisées.

Dans le secteur inondable tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :

Dans la zone d'aléa faible sont autorisées :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC.
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
    - Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m^2 de surface de plancher,
    - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
    - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau ;
    - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
    - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC.

Dans la zone d'aléa fort sont autorisées :

- Les constructions nouvelles au cas par cas dans les « dents creuses » à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC.
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous les mêmes conditions que celle du paragraphe ci-dessus.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

Dans le secteur inondable de Lascrabères tel que repéré par un tiretet vertical sur le plan :

Les constructions ne seront autorisées que sous réserve que le plancher bas utile soit situé au minimum :

- Au niveau de la cote NGF de référence 198,18 (milieu de la chaussée du pont sur la RD 37) pour le secteur situé de part et d'autre de la RD 37 ;
- Au niveau de la cote de référence qui sera donnée par l'administration concernée pour le secteur situé à proximité du nouveau pont sur le ruisseau de Lascrabères.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. C'est le cas de la RD 37 pour le secteur du "Moulin" où les accès devront être prévus notamment sur le chemin communal de Saiguède à Fontenilles.

Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier véhicules incendie, secours, ramassage des ordures ménagères) puissent tourner sans faire de manœuvres.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Dans le secteur UBa :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau ou d'incapacité de traitement de l'équipement public de traitement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la législation en vigueur.

Les constructions devront cependant être conçues de façon à ce que le raccordement ultérieur au réseau soit possible.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

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

3- Électricité - Téléphone

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain dans ensembles d'habitations.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- Pour les routes départementales les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres.

2- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 12 m pour les voies suivantes:

- route de Saiguède
- chemin du Garrousset
- avenue des Magnolias
- chemin Lascrabères
- chemin Berdot
- allée des Génêts
- chemin de Starguets
- chemin de Fonbrennes
- chemin les Hauts de Fonbrennes
- chemin de Berdoulet
- chemin Saint Flour
- chemin du Château

3- Pour les autres voies les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale 8 mètres.

4- Les annexes inférieures à 20m² pourront être implantées en limite de l'emprise publique à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur soit inférieure à 3 mètres au faîtage.

5- **Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m2** pourront être implantées en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faîtage

6- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

7- Les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

8- Pour les équipements publics, sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

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

1- Les constructions et les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 maximum du linéaire de chaque limite de la parcelle.
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

3- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

4- Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est la surface projetée du bâtiment au sol : La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le CES inclut toutes les constructions réalisées (habitation, annexes, piscine margelles et terrasses) sur la parcelle ou le lot.
Le CES doit être respecté quelle que soit l'évolution ultérieure des constructions et des parcelles issues des divisions.

Dans les secteurs UB et UB b :
Toute construction nouvelle sur une parcelle existante ou issue de division parcellaire se conformera à la règle écrite ci-après :

- Coefficient d'emprise au sol : 50% maximum.

Dans les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

Zone UB et secteurs UBa, UBb et UBs :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

Secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres sous sablière.

3- Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les serres, vérandas, abris de jardins et autres parties vitrées en toitures (panneaux solaires….). Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture. Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de 40 % maximum de la surface de la toiture.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments artisanaux et commerciaux du secteur UB c. Cependant, une harmonie d'ensemble des toitures existantes et de celles des bâtiments artisanaux et commerciaux devra être réalisée.

Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% de la superficie des façades.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3- ***Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques***, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

4- Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions. Les clôtures en façade sur le domaine public ou à l'alignement des voies de desserte des groupes d'habitation seront composées d'un mur bâti de 0.80 m de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'une grille ou de tout autre matériau. La hauteur totale la clôture ne dépassera pas 1.6 mètre.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

6- Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

7- Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne les constructions nouvelles et les changements d'affectation des constructions.

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2 places pour tout autre logement.

Dans les opérations d'ensemble :

Il sera ajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Constructions à usage de bureaux et de commerces :

- 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Constructions à usage hôtelier et de restauration :

- hôtels : 1 place par chambre
- restaurants : 2 places par tranche de 10 m2 de salle de restaurant
- pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Activités :

1 place de stationnement par poste de travail.

Autres constructions :

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

2- Stationnement des deux roues : Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m². Pour les constructions à usage autre que d'habitat, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu pour 50m² de surface de plancher.

3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

4- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme**.**

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres Plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Dans les ensembles d'habitation de plus de 8 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté d'essences locales mélangées et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
La superficie de cet espace collectif sera de 50 m2 par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m2. Les bassins de rétention ne seront pas compris. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.
Cette prescription ne s'applique pas dans les secteurs UBc et UBs.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

4- Interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

5- Espaces verts privatifs

Le Coefficient d'Espace Vert (CEV) est la part de la surface de la parcelle ou lot réservée aux espaces verts et plantés d'arbres et arbustes existants sur lequel un bâtiment à usage d'habitation et ses annexes ou à usage d'activités et leurs annexes sont implantés. La surface réservée aux espaces verts exclut les surfaces imperméabilisées (allées, entrée de garage, terrasses, piscine et margelles).
Le CEV doit être respecté quelle que soit l'évolution ultérieure des constructions et des parcelles issues des divisions.

Dans les secteurs UB et UBb :
Le Coefficient minimum d'Espaces Vers (CEV) est fixé à 25% minimum.

Dans autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UC

Extrait du rapport de présentation :
Cette zone correspond aux secteurs périphériques et diffus à usage principal d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur UC :** c'est une zone partiellement desservie par l'assainissement collectif, qu'il est envisagé de raccorder entièrement à terme au réseau public d'assainissement.
- **le secteur UCa :** c'est une zone d'habitat diffus en assainissement autonome, dont certains secteurs pourront être raccordés au réseau public d'assainissement ultérieurement.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

Cette zone d'urbanisation est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie informative de la DIREN. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 2. (cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques) :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage hôtelier, industriel, de commerces, de bureaux et de services, et de stationnement de véhicules,
- Les constructions et installations à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les opérations d'ensemble sauf celles énoncées à l'article 2,

- Les dépôts de matériaux et de véhicules,
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- Les opérations d'ensemble à condition que celles de plus de 1 000 m2 de surface de plancher, affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social dont 30 % seront financés en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession à la propriété.
- Les constructions à usage d'artisanat, si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et si elles accompagnent la construction à usage d'habitation qui est l'occupation dominante.
- Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou aux constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur UC :

- Les groupes d'habitation de plus de quatre lots, sous réserve de leur raccordement au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UC a :

- Les groupes d'habitation à condition qu'ils aient moins de quatre lots.
- Les bâtiments et installations agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et que les bâtiments et ou installations respectent les règles de réciprocité vis-à-vis des constructions des tiers telles que prévues par le règlement sanitaire départemental et la Haute-Garonne en vertu de l'article L111-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur inondable tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :

Dans la zone d'aléa faible sont autorisées :

- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC.

- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC.
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
    - Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m^2 de surface de plancher.
    - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation.
    - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau ;
    - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC ;
    - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

Dans la zone d'aléa fort sont autorisées :

- Les constructions nouvelles au cas par cas dans les « dents creuses » à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC.
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC.
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous les mêmes conditions que celle du paragraphe ci-dessus.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie communale :

Dans la mesure du possible chaque parcelle devra avoir son accès propre à la voie publique.

Voirie départementale :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment sur la RD 37.

Pour des raisons de sécurité, dans la mesure du possible, les accès devront être regroupés.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements, les voies, qu'elles soient publiques ou privées doivent être d'un minimum de 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée. D'autres caractéristiques

peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier de défense incendie et ramassage des ordures) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur (cf. schéma communal d'assainissement en annexe).

Les constructions devront cependant être conçues de façon à ce que le raccordement ultérieur au réseau soit possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

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

3- Electricité - Téléphone :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAIN

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- **En bordure de la déviation de la RD 37**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie, pour les autres routes départementales les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres

2- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 12 m pour les voies suivantes:
   - route de Saiguède
   - chemin du Garrousset
   - avenue des Magnolias
   - chemin Lascrabères
   - chemin Berdot
   - allée des Génêts
   - chemin de Starguets
   - chemin de Fonbrennes
   - chemin les Hauts de Fonbrennes
   - chemin de Berdoulet
   - chemin Saint Flour
   - chemin du Chateau

3- Pour les autres voies les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale 8 mètres.

4- Les annexes inférieures à 20m² pourront être implantées en limite de l'emprise publique à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur soit inférieure à 3 mètres au faîtage.

5- **Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m2** pourront être implantées en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faîtage

6- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

7- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

8- Pour les équipements publics, sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

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

1- Les constructions et les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 maximum du linéaire de chaque limite de la parcelle.
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

3- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

4- Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les serres, vérandas, abris de jardins et autres parties vitrées en toitures (panneaux solaires…). Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments

d'architecture. Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de 40% maximum de la surface de la toiture.
Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% de la superficie des façades.
Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3- ***Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques***, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

4- Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions. Les clôtures en façade sur le domaine public ou à l'alignement des voies de lotissement seront composées d'un mur bâti de 0.80 m de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'une grille ou de tout autre matériau. La hauteur totale la clôture ne dépassera pas 1.6 mètre.

5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

6- Annexes de moins de 20 m²: non réglementé.

7- Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement

Dans les opérations d'ensemble :
Il sera ajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Logements aidés par l'Etat :
Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'activités :
- 1 place par poste de travail

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres et plantations :

Dans les lotissements de plus de 8 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté d'essences locales mélangées et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.
La superficie de cet espace collectif sera de 50 m2 par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m2. Les bassins de rétention ne seront pas compris. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

4- Interface avec les zones agricoles et naturelles :

Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UD

Extrait du rapport de présentation :
Cette zone concerne le site de Génibrat au lieu-dit Bordeneuve, en limite des communes de Fonsorbes et de Saint-Lys. Elle est vouée à recevoir des équipements publics, scolaires, sportifs et de loisirs, des établissements d'hôtellerie ou de restauration.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Les constructions et installations à usage artisanal, industriel, agricole ou de stationnement des véhicules,
2- Les établissements à usage de dépôts commerciaux ou industriels,
3- Les constructions, aménagements et extensions des bâtiments à usage d'habitation individuelle ou collective sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
4- Les dépôts de matériaux et de véhicules,
5- Le stationnement des caravanes isolées non lié à l'habitation,
6- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre technique municipal,
- Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou aux constructions autorisées,

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

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

2- Voirie :

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier véhicules incendie, secours, ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales :

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

3- Electricité - Téléphone

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement.

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, et pour les équipements sportifs.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Clôtures

Pour les clôtures, si des murs doivent être construits, seuls les murs-bahuts de 80 cm maximum seront autorisés. Leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

3- Façades

Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% des façades.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, il est exigé au minimum :

1- Equipements publics, d'enseignements, sportifs ou de loisirs :

En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.

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

3- Stationnement des deux roues : Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres Plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UE

Extrait du rapport de présentation :
Une zone UE est délimitée au lieu-dit Bordeneuve sur le site de Génibrat. Elle est destinée à recevoir des activités, des services et des fonctions d'accueil.
Elle compte un secteur UEa correspondant à une activité de commerce et d'artisanat historiquement implantée au lieu-dit Cammarty.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage sauf celles énoncées à l'article 2 ci-après,
2- Les constructions, aménagements et extensions des bâtiments à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
3- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
4- Le stationnement des caravanes isolées non lié à l'habitation,
5- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
6- Les dépôts de ferrailles et de véhicules,
7- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :
L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de zootechnie, et les installations classées qui s'y rattachent à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone et conformes à la réglementation.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, si elles ne dépassent pas 100 m2 de surface de plancher et qu'elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité.

3- Dans le secteur UEa les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, si elles ne dépassent pas 100 m2 de surface de plancher et qu'elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Le changement de destination des bâtiments existants, à condition qu'ils soient desservis par les réseaux et que la vocation soit compatible avec le caractère de la zone (les activités liées au commerce, à l'artisanat, à l'hôtellerie, à la restauration et à l'habitat).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

2- Voirie :

La création des voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la législation en vigueur.

Les constructions devront cependant être conçues de façon à ce que le raccordement ultérieur au réseau soit possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et ce, conformément aux avis des services techniques compétents.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres pour les voies existantes ou futures.

2- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- - soit en limite séparative,
- - soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent avoir une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 15 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

1- Volume : Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activités.

2- Pour les clôtures, si des murs doivent être construits, seuls les murs bahuts de 80 cm maximum seront autorisés. Leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

3- Façades :

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière ou de livraison, seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.

Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilation, etc…doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble.

4- Toiture :

Les toits en tôle ondulée sont proscrits.

5- Teintes :

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour des points de détails et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

6- Enseigne :

Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé est cependant autorisé sur une distance de 1,00m.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1- Habitations :

Deux places par logement.

2- Commerces :

Une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

3- Établissements à usage d'activités :

Pour les bureaux, services, entrepôts, entreprises artisanales et établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

4- Restauration :

Il est exigé 1 place de stationnement par 10 m2 de salle de restauration.

5- Équipement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

6- Stationnement des deux roues : Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres Plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Un rapport d'un arbre pour 200 m2 est demandé pour les espaces libres. Un minimum de 30% d'espace libre est demandé par rapport à la superficie de la parcelle.
L'essence végétale dominante au niveau des arbres sera le chêne dans toutes ses variétés. Les haies champêtres, mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales que l'on trouve dans les haies naturelles, sur les talus, autour des champs seront fortement préconisées. On veillera tout particulièrement à intercaler dans ces haies, des arbustes persistants pour garder une bonne homogénéité pendant l'hiver.
Les haies de conifères employés seuls seront proscrites, les espèces ornementales de type « pyracantha » etc… devront être employées en petite quantité.

ARTICLE UE 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UF

Extrait du rapport de présentation :
La zone UF est sur le site de Lespèche. Elle est destinée à l'accueil de services, d'activités artisanales, industrielles et d'activités logistiques.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage spécifique de stationnement de véhicules, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage hôtelier, de commerces ou de restaurant ou destinées à l'accueil et à la réception de public, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les piscines.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, si elles ne dépassent pas 100 m2 de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les constructions à usage hôtelier, de commerces ou de restaurant ou destinées à l'accueil et à la réception de public dont la capacité d'accueil n'excèdera pas 200 personnes.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

2- Voirie nouvelle :

La création des voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent tourner.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement**.**

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et ce, conformément aux avis des services techniques compétents.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres pour les routes départementales et 10 mètres pour les autres voies existantes ou futures.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sauf en périphérie de la zone),

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir une distance minimale entre elles de 4 mètres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

3- Les dépassements de hauteur peuvent être néanmoins admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
Les logements de fonction seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activités.

1- Façades :

Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière ou de livraison, seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.
Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilation, etc…doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble.

2- Toiture :

Les toits en tôle ondulée sont proscrits. Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

3- Teintes :

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour des points de détails et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

4- Enseigne :

Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé est cependant autorisé sur une distance de 1,00 m.

5- Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 m sur le domaine public. Leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.
Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1- Etablissements à usage d'activités :

Pour les bureaux, services, entrepôts, entreprises artisanales et établissements industriels il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

2- Constructions à usage d'établissement recevant du public :

1 place pour 3 personnes accueillies

3- Stationnement des deux roues : Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres Plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.
Sur les parcelles de la zone UF, en périphérie de celle-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UT

Extrait du rapport de présentation :
La zone UT correspond aux activités liées au tourisme au lieu-dit Bordeneuve.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, et de stationnement de véhicules,
- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les opérations d'ensemble,
- Les dépôts de matériaux et de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat s'il s'agit d'extension du bâti existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier ou aux constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie communale :

Dans la mesure du possible chaque parcelle devra avoir son accès propre à la voie publique.

Pour des raisons de sécurité, dans la mesure du possible, les accès devront être regroupés.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

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

3- Electricité - Téléphone :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAIN

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale 8 mètres.

2- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

3- Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m2 pourront être implantées

en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faîtage

4- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

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

1- Les constructions et les annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 5 mètres maximum et sur un 1/3 maximum du linéaire de chaque limite de la parcelle.
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes,

en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les serres, vérandas, abris de jardins et autres parties vitrées en toitures (panneaux solaires…). Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture. Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de 40% maximum de la surface de la toiture.

Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% de la superficie des façades.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3- Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions. Les clôtures en façade sur le domaine public ou à l'alignement des voies de lotissement seront composées d'un mur bâti de 0.80 m de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'une grille ou de tout autre matériau. La hauteur totale la clôture ne dépassera pas 1.6 mètre.

Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

5- Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1- Constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

2- Constructions à usage hôtelier, de tourisme et de restauration

- hôtels : 1 place par chambre,
- tourisme : 1 place pour 2 lits,
- restaurants : 2 places par tranche de 10 m2 de salle de restaurant
- pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

3- En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Interface avec la zone agricole:

Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.
Elle sera raccordée à l'assainissement collectif.

On distingue plusieurs secteurs délimités en fonction de leurs caractéristiques urbaines à travers les articles 2, 5, 13 :

- Les secteurs 1AU à usage d'habitat, situés aux lieux-dits « Pigeonnier », « La Pichette »,
- Le secteur 1AUa à usage d'habitat situé à « La Pichette » sud,
- Le secteur 1AUe à vocation d'activités, situé à « Génibrat ».

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de matériaux,
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2.
- Dans le secteur 1AUe : toute occupation et utilisation du sol autres que celles édictées dans l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « orientations d'Aménagement et de programmation » du présent PLU
- Les opérations d'ensemble à condition que celles de plus de 1 000 m² de surface de plancher affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social dont 30 % seront financés en prêt locatif aidé ou toute autre mesure en faveur du logement social ou de l'accession à la propriété.
- Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou aux constructions autorisées.

Dans les secteurs 1AUe :

- Les opérations d'aménagement à vocation d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « orientations d'Aménagement de programmation» du présent PLU.
- Seules les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, si elles ne dépassent pas 100 m2 de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- <u>Accès :</u>

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur fonds voisin.

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

Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux lots seront traités de la même nature que la chaussée.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier véhicules incendie, secours, ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée.

Les voies nouvelles primaires à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée: 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9,00 mètres,
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,50 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,50 m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou opération qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

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

3- Electricité - Téléphone :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain dans les lotissements et ensembles d'habitation.

4- Tous les regards (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz) seront obligatoirement implantés en limite de propriété et en bordure du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- Pour les routes départementales les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres.

2- Pour les secteurs 1AU, 1AUa :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 12 m pour les voies suivantes :

- route de Saiguède
- chemin du Garrousset
- avenue des Magnolias
- chemin Lascrabères
- chemin Berdot
- allée des Génêts
- chemin de Starguets
- chemin de Fonbrennes
- chemin les Hauts de Fonbrennes
- chemin de Berdoulet
- chemin Saint Flour
- chemin du Chateau

Pour les autres voies les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale 8 mètres.

Pour les équipements publics, sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

Les annexes inférieures à 20m² pourront être implantées en limite de l'emprise publique à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur soit inférieure à 3 mètres au faîtage.

3- Pour le secteur 1AUe :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres pour les voies existantes ou futures.

4- Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m2 pourront être implantées en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faîtage.

5- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2- La construction en limite séparative est possible, à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres sous faîtière mesurée sur la limite séparative.

3- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

4- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

5- Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL :

1- Pour les secteurs 1AU, 1AUa :

Non réglementé.

2- Pour le secteur 1AUe :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur :

Pour les secteurs 1AU, 1AUa :

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

Pour le secteur 1AUe :

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

3- Les dépassements de hauteur peuvent être néanmoins admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Pour les secteurs 1AU, 1AUa :

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les serres, vérandas, abris de jardins et autres parties vitrées en toitures (panneaux solaires…). Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture. Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de 40% maximum de la surface de la toiture.

Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% de la superficie des façades.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

3- Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques :

L'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions. Les clôtures en façade sur le domaine public ou à l'alignement des voies de lotissement seront composées d'un mur bâti de 0.80 m de hauteur maximum qui pourra être surmonté d'une grille ou de tout autre matériau. La hauteur totale la clôture ne dépassera pas 1.6 mètre.

4- Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

5- Pour le secteur 1AUe :

Volume : Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements de fonction seront intégrés dans le même volume que les bâtiments d'activités.
Pour les clôtures, si des murs doivent être construits, seuls les murs bahuts de 80 cm maximum seront autorisés. Leurs parties maçonnées recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.
Façades : Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrière ou de livraison, seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.
Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilation, etc…doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble.
Toiture : Les toits en tôle ondulée sont proscrits.
Teintes : Les couleurs vives ne seront utilisées que pour des points de détails et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.
Enseigne : Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé est cependant autorisé sur une distance de 1,00m.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Dans les opérations d'ensemble :

- Il sera ajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Logements aidés par l'Etat

- 1 place par logement.

Constructions à usage de bureaux :

- 3 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher.

Commerces :

Une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher.

Etablissements à usage d'activités

- Pour les bureaux, services, entrepôts, entreprises artisanales et établissements industriels, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Restauration :

Il est exigé 1 place de stationnement par 10 m2 de salle de restauration.

Équipement hôtelier :

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

2- **Stationnement des deux roues :** Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m². Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

4- Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme**.**

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres Plantations existantes :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 8 lots, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté d'essences locales mélangées et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu. Il sera situé de préférence, au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.
La superficie de cet espace collectif sera de 50 m2 par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m2. Les bassins de rétention ne seront pas compris.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans le secteur 1AUe :
Un rapport d'un arbre pour 200 m2 est demandé pour les espaces libres. Un minimum de 30% d'espace libre est demandé par rapport à la superficie de la parcelle.
L'essence végétale dominante au niveau des arbres sera le chêne dans toutes ses variétés. Les haies champêtres, mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales que l'on trouve dans les haies naturelles, sur les talus, autour des champs seront fortement préconisées. On veillera tout particulièrement à intercaler dans ces haies, des arbustes persistants pour garder une bonne homogénéité pendant l'hiver.
Les haies de conifères employés seuls seront proscrites, les espèces ornementales de type « pyracantha » etc… devront être employées en petite quantité.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :
La zone 2AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir.

Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par le réseau public d'assainissement. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

On distingue :

- **Les secteurs 2 AU** à usage d'habitat situées autour du bourg pour permettre de développer le village à terme,
- **Le secteur 2AUe,** situé à Bordeneuve, réservé pour l'extension de la zone d'activités du parc de Génibrat.

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

Cette zone d'urbanisation est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie informative de la DIREN. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 2. (cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques) :

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

ARTICLE 2AU 3- ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 2AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'aménagement ou d'extension, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 A 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3- En accompagnement des constructions autorisées, des plantations diversifiées d'essences locales seront réalisées.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :
La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité.

Elle compte deux secteurs :

- **Un secteur Ah** correspondant au pastillage du bâti existant non agricole, situé dans la zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions,
- **Un secteur Ace** qui identifie les espaces d'enjeux du point de vue écologique, il s'agit principalement du couloir de grande faune identifié dans le cadre du SCoT des Coteaux du Savès, et du corridor écologique assurant la liaison des espaces naturels et agricoles sur un axe Nord-Sud longeant la RD 37, comptant également un site d'accueil d'infrastructures liées aux mobilités et dont la proximité de la RD37 est nécessaire.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

Cette zone d'urbanisation est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie informative de la DIREN. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article 2. (cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques) :

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans le secteur Ace *:*

Est interdit tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné, et toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation de la zone,
- Les constructions et extensions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone et implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité,
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques, par une étoile, à condition :
  - Que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
  - Que le bâtiment soit desservi par les réseaux,
  - Que ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en construction à usage hôtelier ou de restauration.
- Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les clôtures à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

Dans le secteur Ah *:*

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale.
- La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale et que la surface de plancher soit inférieure à 50 m².

Dans le secteur Ace *:*

La réalisation d'équipements de service publics spécifiques et nécessitant la proximité immédiate de la RD 37: aire de covoiturage, liaisons douces, constructions et installations nécessaires aux transports collectifs et infrastructures routières.

Dans le secteur inondable de l'Aussonnelle tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :

Ne sont autorisés que :

- Les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m^2 de surface de plancher,
  - Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.
- La construction d'installations nécessaires à des équipements publics ou à des exploitations agricoles à condition que toutes les mesures soient prises par rapport au risque inondation.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- 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 de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

Tout nouvel accès sur la déviation de Fontenilles (RD 37) est interdit pour des raisons de sécurité.

2- Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1- Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la législation en vigueur.

Les constructions devront cependant être conçues de façon à ce que le raccordement ultérieur au réseau soit possible.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, pour les constructions d'habitations autorisées ainsi que pour le changement d'affectation de bâtiments agricoles en établissements hôteliers ou de restauration et d'habitat, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. **En bordure de la déviation d'agglomération RD 37**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2. Conformément aux dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, la règle ci-dessus ne s'applique pas :
   - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
   - Aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
   - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
   - Aux réseaux d'intérêt public.

3. Les constructions et installations, dont annexes et piscines doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres pour les autres routes départementales et 12 mètres pour les autres voies.

4. Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à :
    - 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
    - 5 mètres pour les autres constructions,
- soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 5 mètres maximum.

Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

Les piscines enterrées et non couvertes dans la zone Ah devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.
Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Pour les constructions à usage d'habitations :

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les serres, vérandas, abris de jardins démontables et autres parties vitrées en toitures. Des adaptations de pente seront autorisées pour des éléments d'architecture. Les toits-terrasses sont autorisés.

Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel

Le bois en façade est autorisé s'il représente moins de 50% de la superficie des façades.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leur hauteur ne dépassera pas 1,60 m.
Sur les parcelles de la zone en limite des zones agricoles (A) ou naturelles (N), en périphérie de celles-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

3- Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées la tuile ou l'onduline de couleur brique.

4- Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

5- Intégration des bâtiments dans l'environnement:

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet

2- Espaces libres et plantations :

La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

3- Ecran végétal autour des bâtiments agricoles dans la zone A et plus particulièrement dans les secteurs soumis à l'article L123.3-1 :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :
La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, qu'il convient de protéger pour sauvegarder l'intérêt que représentent certains sites et paysages, les espaces de loisirs, des secteurs spécifiques à protéger pour certaines caractéristiques et le pastillage de la zone N.

La zone N distingue plusieurs secteurs :

Le secteur N : il correspond aux masses boisées existantes sur la commune, ainsi qu'aux espaces tampons entre la zone urbaine et la déviation. Il recouvre également la zone inondable de l'Aussonnelle et celle de Lascrabères.
Le secteur Na au lieu-dit « Moulin » : il se situe au village près du ruisseau de l'Aussonnelle, et doit être aménagé en espace de détente.
Le secteur Ne : il correspond aux secteurs dans lesquels les installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées.
Le secteur Nh correspond au pastillage du bâti existant non agricole, situé dans la zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
Le secteur Nl correspond à des terrains à usage de loisirs et d'équipements publics de loisirs,
Le secteur Np correspond à un secteur frappé par une pollution au plomb, due à l'ancien stand de tir, dans la zone de Lespêche.
Le secteur No correspond à un secteur à protéger par rapport à la présence d'une orchidée rare.
Le secteur Ng se situe au lieu-dit Génibrat, il correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

Cette zone d'urbanisation est touchée par la zone inondable du ruisseau de l'Aussonnelle issue de la cartographie informative de la DIREN. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées à l'article N 2. (cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques) :

La RD 37 et la déviation sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°4 du 18 janvier 2006, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services

compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2- Sont interdits :

Dans le secteur N, Na, Ne, Nh, Nl et Ng *:*

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans les secteurs Np et No :

Toutes constructions et installations sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur du champ de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, en application du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie (cf. plan 3.2 du P.LU.)

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone N :

- Les bâtiments agricoles, à condition que ce soit des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à la vocation d'espace de détente d'espace de loisirs et aires de jeux de la zone.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à la production d'énergie photovoltaïque, à condition qu' l'ensemble puisse être démonté au terme de l'exploitation envisagée.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 200m2 de surface de plancher totale,
- La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale et que la surface de plancher soit inférieure à 50 m².

Dans le secteur Nl :

- Toutes constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation de loisirs et les stationnements liés.

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation d'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur inondable de l'Aussonnelle tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :

Ne sont autorisés que :

Les extensions mesurées, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :

- Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC,
- en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m^2 de surface de plancher,
- Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation.
- Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
- Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
- Un niveau refuge dont le plancher est situé au-dessus des PHEC existe.

La construction d'installations nécessaires à des équipements publics ou à des exploitations agricoles ;

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- 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 de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

Tout nouvel accès sur la déviation de Fontenilles (RD 37) est interdit pour des raisons de sécurité.

2- Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. **En bordure de la déviation d'agglomération RD 37**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2. Conformément aux dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme, la règle ci-dessus ne s'applique pas :
   - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
   - Aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
   - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
   - Aux réseaux d'intérêt public.

3. Les constructions et installations, dont annexes et piscines doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres pour les autres routes départementales et 12 mètres pour les autres voies.

4. Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le secteur Ne :
Les constructions et installations seront implantées au-delà des prescriptions de végétalisation indiquées dans les schémas d'aménagement des zones annexées au présent règlement.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet, au droit de la construction.

2- Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

3- Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder 4 mètres.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Concernant les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial tels que repérés sur le document graphique, les éléments remarquables du bâtiment devront être préservés et valorisés. Les extensions éventuelles devront s'effectuer dans les mêmes matériaux et devront respecter le caractère du bâtiment originel.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières, en fonction du projet de construction.

Dans le secteur Ne :
Les panneaux photovoltaïques seront non-réfléchissants.
Les locaux techniques liés à l'exploitation des panneaux photovoltaïques devront être composés de matériaux dont l'aspect assurera leur intégration dans l'existant, l'utilisation de couleurs vive est proscrite.
La hauteur maximum des clôtures sera de 2,50 m, elles seront intégrées à la bande végétale de périphérie de manière à être dissimulées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2- Plantations existantes :

La végétation existante sera maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.
Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
Toutes les plantations situées le long de l'Aussonnelle, seront préservées, et ne pourront être coupées que pour raison majeure (maladie, arbres dangereux…).

3- Autres plantations :

D'une manière générale, les essences locales seront privilégiées.

4- Dans le secteur Ne :

Des bandes végétales d'épaisseurs différentes seront plantées d'essences locales mélangées avec un maximum de 30 % de persistants conformément au schéma d'aménagement.

5- Dans le secteur No:

La plantation d'arbres à hautes tiges est interdite et le sol sera maintenu en prairie.

6- Dans le secteur Ng :

Une haie d'essences locales mélangées sera constituée en périphérie de la zone.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet
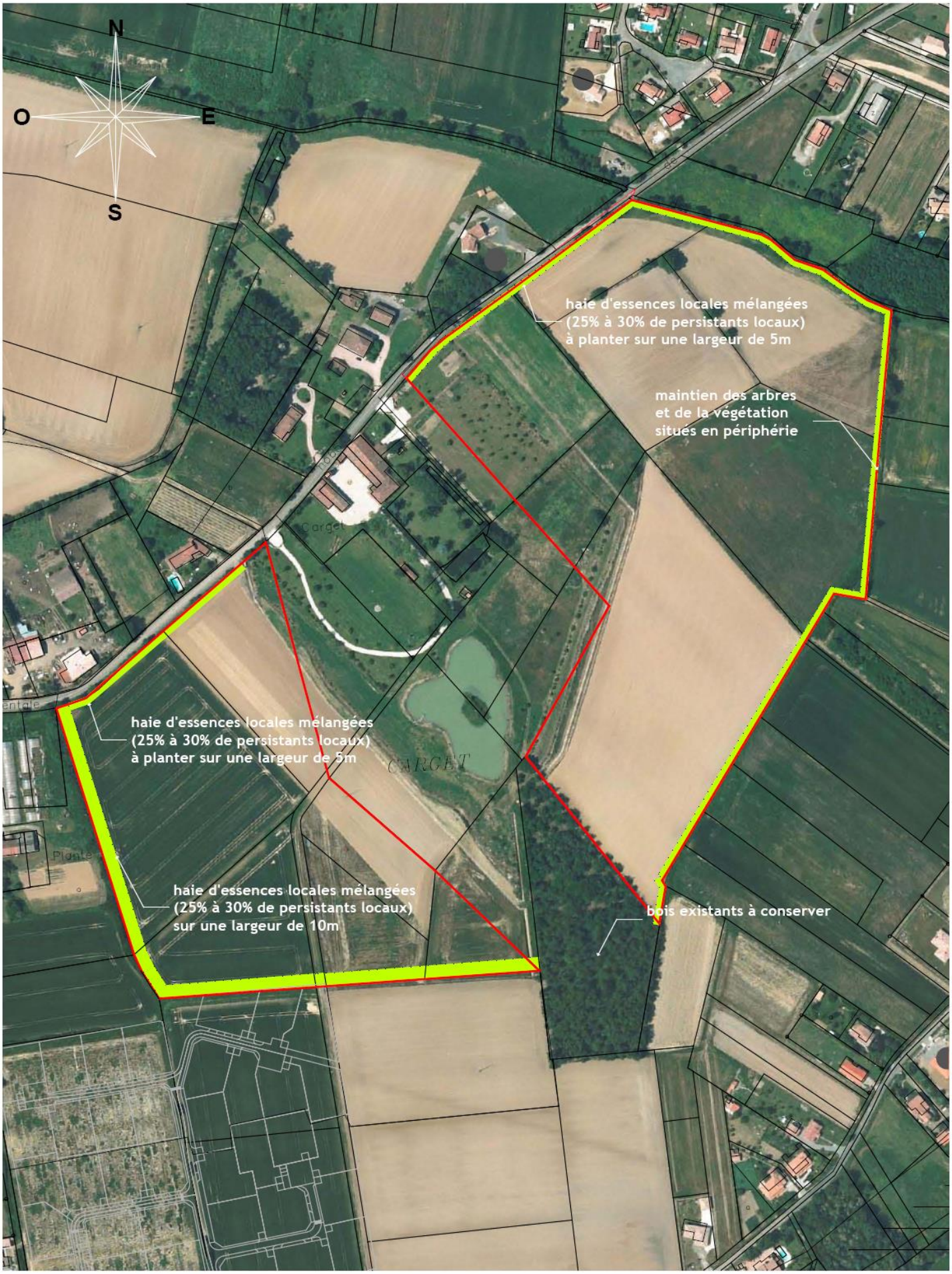
Schéma d'aménagement zone du Carget