



Communauté d'Agglomération « Le Grand Ouest Toulousain »

Commune de FONTENILLES

**Plan Local d'Urbanisme
2ème Modification**
DOSSIER APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2025

31 – REGLEMENT



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

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.102-13, L 421-4 et L.424-1 du code de l'urbanisme.

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.
- la zone UB, UBa, UBc, UBS.
- la zone UC et UCa
- la zone UD
- la zone UE, UEa
- la zone UF

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et 1AUe.
- la zone 2AU et 2AUe

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et son secteur Ace

ZONE NATURELLE :

- la zone N, Na, Ne, NI, Np, No, Ng

Le territoire comporte également :

- Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- DesEMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des SECTEURS A PRESERVER POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES conformément aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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 annulé en application de la loi ALUR)
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. (article annulé en application de la loi ALUR)

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 dictées 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 « sécheresse » 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 réglementaires correspondantes.

9- Article R.123-10-1

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement 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.

10- Article 40 de la loi APER

L'article 40 de la loi APER définit les obligations en matière de couverture photovoltaïque des parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 m² ainsi que les critères d'exonération de ces mesures. Ces dispositions s'appliqueront à tous les projets rentrant dans le champ d'application du dispositif selon les critères relatifs à ces exonérations qui seront précisés par décret du Conseil d'Etat. Il est rappelé que c'est au gestionnaire du parc de démontrer qu'il répond à ces critères ».

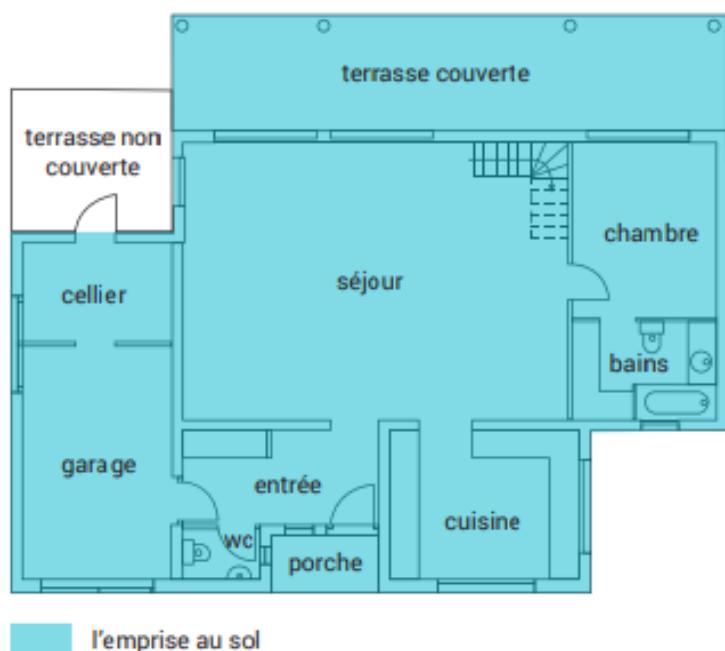
11- Article 43 de la loi APER

L'article 43 de la loi APER, retranscrit dans le code de la construction et de l'habitation, prévoit l'obligation pour les bâtiments ou partie de bâtiment non résidentiels existants d'installer un dispositif de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation ayant une emprise au sol au moins égale à 500 mètres carrés. Cette obligation s'appliquera à tous les projets rentrant dans le champ d'application du dispositif sauf dans le cas des exonérations prévues par l'alinéa II de l'article et qui seront précisés par décret en Conseil d'Etat. Il est rappelé que ce sera alors au gestionnaire du bâtiment de démontrer qu'il répond à ces critères.

12- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Des balcons ;
- Des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches... et des marquises ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau du sol existant avant travaux.
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des piscines non couvertes ;
- Des ombrières photovoltaïques mises en place pour couvrir les parcs de stationnement extérieurs.



Source : CAUE de Gironde

L'emprise au sol doit être respectée quelle que soit l'évolution ultérieure des constructions et des parcelles issues des divisions.

13- COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de Biotope par Surface impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Il correspond à une valeur définissant la proportion entre les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Cette valeur intègre une pondération, selon la nature des surfaces éco-aménageables mises en œuvre, qui est déterminée au regard d'une surface de pleine terre.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface (CBS), doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de CBS sont appliquées à la parcelle,

dédiction faite du CBS déjà atteint par les espaces communs de l'opération.

Les surfaces éco-aménagées et les pondérations correspondantes sont décrites dans le tableau ci-après.

Valeurs de pondération selon la nature des surfaces éco-aménageables

Valeur	Nature des surfaces éco-aménageables
1	<i>Espace de pleine terre et espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement</i>
1	<i>Revêtement de sol perméable végétalisé ou minéral (100% d'infiltration, sans ruissellement)</i>
0,8	<i>Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 80 cm)</i>
0,7	<i>Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 60 cm)</i>
0,6	<i>Toiture végétalisée / Espaces verts sur dalle (épaisseur de terre d'au moins 40 cm)</i>
0,5	<i>Verdissement vertical / Surfaces semi-ouvertes (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage en bois, pierre de treillis de pelouse...)</i>
0,3	<i>Surfaces semi-perméables (perméables pour l'air et l'eau, par exemple dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)</i>
0	<i>Surfaces imperméables (béton, enrobé, dallage avec couche de mortier...)</i>

Exemple de calculs

Cas d'un CBS fixé à 0,3 et appliquée à une parcelle de 1000 m².

Parmi les options possibles :

Option A	Option B	Option C
<p>300 m² en pleine terre Coefficient de pondération : 1 → CBS de : $300 \times 1/1000 = 0,3$</p>	<p>300 m² d'espaces verts sur dalle (épaisseur 60 cm) + 180 m² de surfaces semi-ouvertes Coefficient de pondération de 0,7 et 0,5 → CBS de $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5)/1000 = 0,3$</p>	<p>430 m² de toitures végétalisées (épaisseur 60 cm) Coefficient de pondération de 0,7 → CBS de : $430 \times 0,7/1000 = 0,3$.</p>

Source : Ministère du logement et de l'égalité des territoires / Loi Alur : La biodiversité dans les PLU et dans les SCoT / juin 2014

A noter

Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CBS est calculé en fonction des règles de chacune des zones.

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol. Elles ne s'appliquent également pas en cas d'extension limitée ou de surélévation de constructions ».

14- COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre, disponible au développement de la flore et de la faune, et la surface de l'unité foncière du projet.

15- ANNEXES DU PLU

Le PLU intègrent des annexes qui, en plus des Servitudes d'Utilité Publique, mentionnent notamment :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain instauré par une délibération du 15 juin 2023 ;
- Les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne du 21 janvier 2025 ;
- Des recommandations architecturales du CAUE 31 ;
- Une partie réglementaire concernant les Eléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- Le cahier des charges voirie approuvé le 18 décembre 2008 ;
- Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé le 15 décembre 2022 ;
- La carte de zonage d'assainissement approuvée par le bureau syndical de réseau 31, le 14 septembre 2023 ;
- ...

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA	9
ZONE UB	18
ZONE UC	30
ZONE UD	41
ZONE UE.....	48
ZONE UF	56
ZONE 1AU	63
ZONE 2AU	74
ZONE A	80
ZONE N	89

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien regroupé autour de l'église classée et de la mairie et à ses espaces périphériques compris entre le vallon de l'Aussonnelle et le vallon des Crabères, qu'ils aient une vocation d'équipements ou d'habitat.

La zone UA, appelée à accueillir des commerces, services, équipements et un habitat diversifié, a une vocation de mixité urbaine.

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

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 oude leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoinearchéologique 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 demandesde 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 lesparcs 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 supérieures ou égales à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 800 m² à condition qu'elles affectent au minimum 45% de leur programme à du logement social, dont pas plus de 30% seront financés par un prêt locatif social et au moins 30% seront financés par un prêt locatif aidé à l'insertion.
- 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 aménagements, constructions et opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles soient compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-bourg.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Toute construction ou opération doit avoir un accès carrossable 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.

La largeur minimale des accès sera de 3 mètres.

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 défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée d'une largeur minimale de 5 mètres et 8 mètres de plate-forme.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers et circulation des Personnes à Mobilités Réduite :

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 20 m²** 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 faîte.
- 7- Les annexes supérieures à 20 m² 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 faîte
- 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 dutoit, 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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches,

- entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les balcons en façade sur voie sont interdits.

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

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- En tuiles "canal" de teinte uniforme, avec une pente comprise entre 30 et 35 %, et un axe de faîtiage principal parallèle à la voie.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 20% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².

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

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 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

9 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur,
- Ou un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage droit et vertical, le cas échéant doublé d'une haie d'essences locales en mélange.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte

sombre.

- Les clôtures intègreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- Sur les limites séparatives qui bordent un chemin, une liaison douce ou un espace public, et une zone A ou N ou un secteur Na, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).
- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

10 - Plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

11 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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- Constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas d'une construction neuve : 1 place minimum par logement,
- Dans le cas d'une réhabilitation, d'une extension ou d'un changement de destination :
 - o Pour les parcelles de superficie inférieure à 400 m² : non réglementé,
 - o 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 le cas des logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé une place minimum par logement,
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera rajouté 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 200 m² 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 5 m².

3- Constructions à usage hôtelier et de restauration :

Hôtels : 1 place par chambre.

- 4- 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.
- 5- 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 opérations de plus de 8 logements, une surface sera réservée à la création d'espace(s) collectif(s). Ces espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économique et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

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 pour au moins 4emplacements.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

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 - Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 ;
- ***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 oude leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoinearchéologique 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 demandesde 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, 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 :

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 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 la zone UB (hors UBa et UBs) :

- Les opérations supérieures ou égales à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000 m² à condition qu'elles affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social, dont pas plus de 30% seront financés par un prêt locatif social et au moins 30% seront financés par un prêt locatif aidé à l'insertion.

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 l'occupation 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 20m² 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 tiret et 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 un accès carrossable 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.

La largeur minimale des accès sera de 3 mètres.

Sur les routes départementales, les accès à une même parcelle accueillant plus de deux logements, ou à une même unité foncière, seront regroupés.

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 défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée d'une largeur minimale de 5 mètres et 8 mètres de plate-forme.

3- Pistes cyclables, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite :

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de Réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.

- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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

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

1- Cas général

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée des routes départementales.
- à au moins 12 mètres de l'axe de la chaussée des voies suivantes :
 - allée des Genêts
 - avenue des Magnolias
 - chemin Berdot
 - chemin de Berdoulet
 - chemin du Château
 - chemin de Fonbrennes
 - chemin du Garroussel
 - chemin les Hauts de Fonbrennes
 - chemin Lascrabères
 - chemin Saint Flour
 - chemin de Starguets
 - route de Saiguède
- à au moins 8 mètres de l'axe de la chaussée des autres voies.
- à l'alignement existant ou projeté ou à au moins 3 mètres des autres emprises publiques.

2- Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1, pourront faire l'objet d'extension avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.
- 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 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 20 m² qui pourront être implantées en limite des emprises publiques et des voies, publiques ou privées, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m sur lesdites limites.
- Les annexes supérieures à 20 m² et inférieures à 60 m² qui pourront être implantées en limite des espaces verts et/ou piétonnier, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et que la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m sur ladite limite.
- Les piscines qui peuvent être implantées à au moins 1 mètre des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

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

1- Cas général

Les constructions et les annexes doivent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m (mitoyenneté possible en Rez-de-Chaussée).
- 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- Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.
- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser :

- 50% de la surface de l'unité foncière dans le cas des secteurs UB et UBb ;
- Non réglementée dans les autres secteurs.

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 dutoit, 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 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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront

conservées ;

- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages... L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des bâtiments artisanaux et commerciaux du secteur UBC. Cependant, une harmonie d'ensemble des toitures existantes et de celles des bâtiments artisanaux et commerciaux devra être réalisée.
- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².

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

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 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustres, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

9 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur,
- Ou un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage droit et vertical, le cas échéant doublé d'une haie d'essences locales en mélange.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.

- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- Sur les limites séparatives qui bordent un chemin, une liaison douce ou un espace public, et une zone A ou N ou un secteur Na, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).
- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

10 - Plantations

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

11 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 doitêtre 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 50 m² 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 opérations de plus de 8 logements, une surface sera réservée à la création d'espace(s) collectif(s). Ces espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économique et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

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.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

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 - Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables (sauf secteurs UBa et UBs)

- Coefficient biotope de surface : 0,4
- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée : au moins 0,3

Les travaux, les extensions et les changements de destination d'une construction, implantée sur un terrain présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-dessus, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 oude leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoinearchéologique 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 demandesde 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, lesparcs 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 supérieures ou égales à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000 m² à condition qu'elles affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social, dont pas plus de 30% seront financés par un prêt locatif social et au moins 30% seront financés par un prêt locatif aidé à l'insertion.
- 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 UCa :

- 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 L111-3 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 :
 - o 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 20m² de surface de plancher.
 - o Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation.
 - o Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau ;
 - o 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 :

Toute construction ou opération doit avoir un accès carrossable 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.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

Sur les routes départementales, les accès à une même parcelle accueillant plus de deux logements, ou à une même unité foncière, seront 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

Au-delà de deux lots, pour toutes les voies privées ou publiques, une structure de chaussée sera imposée d'une largeur minimale de 5,5 mètres et 9 mètres de plate-forme.

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.

3- Pistes cyclables, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite :

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que RÉSEAU 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 :

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

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 faîte.

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 faîte

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

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'unité foncière dans le cas de la zone UC et le secteur UCa.

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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction

et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des bâtiments artisanaux et commerciaux du secteur UBc. Cependant, une harmonie d'ensemble des toitures existantes et de celles des bâtiments artisanaux et commerciaux devra être réalisée.
- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².
- Des bâtiments à usage agricole, dont les toitures pourront également être réalisées en tôle, bac acier, fibrociment, onduline, etc... de couleur brique.

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

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.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..).

6 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustres, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

9 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur,
- Ou un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage droit et vertical, le cas échéant doublé d'une haie d'essences locales en mélange.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.
- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- Sur les limites séparatives qui bordent un chemin, une liaison douce ou un espace public, et une zone A ou N ou un secteur Na, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).
- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

10 - Plantations

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

Concernant les bâtiments d'activités agricoles et leurs annexes et accès ainsi que leurs abords immédiats, ceux-ci doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

11 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 opérations de plus de 8 logements, une surface sera réservée à la création d'espace(s) collectif(s). Ces espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économique et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

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.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

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.

5- Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Coefficient biotope de surface : 0,6
- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée : au moins 0,5.

Les travaux, les extensions et les changements de destination d'une construction, implantée sur un terrain présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-dessus, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 destinationnement 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 decamping 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'édition 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 un accès carrossable 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.

Largeur minimale non réglementée.

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 défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

3- Pistes cyclables, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite :

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que RÉSEAU 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

3- Electricité - Téléphone

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

2 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

3 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².

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

4 - Teintes

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

5 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

6 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustres, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

7 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

8 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.
- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

9 - Plantations

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

10 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 qu'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.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

4- Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 :

Toute construction ou opération doit avoir un accès carrossable 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.

Largeur minimale non réglementée.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

3- Pistes cyclables, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite :

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que RÉSEAU 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 dutoit, 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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages... L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades.

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.

3 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en tôle ondulée sont proscrits.

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

4 - Teintes

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

5 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

6 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

7 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

8 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.
- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

9 - Plantations

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

10 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 qu'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.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

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.

4- Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Zone UE (sauf UEa)

- Coefficient biotope de surface : 0,3
- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée : au moins 0,2.

Les travaux, les extensions et les changements de destination d'une construction, implantée sur un terrain présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-dessus, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

ARTICLE UE 14 - COEFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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'édition 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 m²de 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 :

Toute construction ou opération doit avoir un accès carrossable 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.

Largeur minimale non réglementée.

2- Voirie :

La création des voies 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

3- Pistes cyclables, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de Réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit

lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 70 % 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 d'abord, 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

1- 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.

1 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

2 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

3 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en tôle ondulée sont proscrits.

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

4 - Teintes

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

5 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

6 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

7 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

8 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

Les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage droit et vertical ou d'un grillage de teinte sombre, et permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif, ou d'un grillage de teinte sombre. Sur les limites séparatives, ce type de clôtures intégrera obligatoirement des passages permettant la circulation de la petite faune (passages minimums de 15 cm x 15 cm).

- Et/ou, en limite séparative, une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

Cas particuliers :

En limite d'un chemin, d'une liaison douce ou d'un espace public, et en limite d'une zone A ou N, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm...).

9 - Plantations

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

10 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 qu'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.

Dans le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

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.

4 - Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 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 oude leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoinearchéologique 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 demandesde 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 SOLINTERDITES :

Sont interdits :

Dans tous les secteurs 1AU :

- 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 dictées 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 :

- 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 supérieures ou égales à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000 m² à condition qu'elles affectent au minimum 30% de leur programme à du logement social, dont pas plus de 30% seront financés par un prêt locatif social et au moins 30% seront financés par un prêt locatif aidé à l'insertion.
- 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 à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Toute construction ou opération doit avoir un accès carrossable 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.

La largeur minimale des accès sera de 3 mètres.

Sur les routes départementales, les accès à une même parcelle accueillant plus de deux logements, ou à une même unité foncière, seront regroupés.

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.

L Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (en particulier défense incendie, protection civile, collecte des déchets) puissent opérer un demi-tour sans manœuvres.

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, cheminements piétonniers, et circulation des Personnes à Mobilité Réduite

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. Selon l'opération, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.

- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que RÉSEAU31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 :

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

- allée des Genêts
- avenue des Magnolias
- chemin Berdot
- chemin de Berdoulet
- chemin du Château
- chemin de Fonbrennes
- chemin du Garrousset
- chemin les Hauts de Fonbrennes

- chemin Lascrabères
- chemin Saint Flour
- chemin de Starguets
- route de Saiguède

Pour les autres voies les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de l'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 faîte.

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 20 m² 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 faîte.

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 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 50 % de la surface de l'unité foncière dans les secteurs 1AU ;
- 60% de la surface de l'unité foncière dans le secteur 1AUe.

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 dutoit, 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 :

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 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. 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 maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

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

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.

4 - Toitures

Secteur 1AU

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².

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

Secteur 1AUe

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en tôle ondulée sont proscrits.

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

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 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique:

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,

- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8 - Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Ces espaces recevront un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Ils pourront être masqués à la vue par des écrans de verdure pluristratifiés.

9 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.
- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

10 - Plantations

Zone 1AU (hors secteur 1AUe)

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre

pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

11 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 le cas des parcs de stationnement couverts par un procédé de production d'énergies renouvelables, les arbres, d'essences variées, seront localisés sur le site afin qu'ils n'affectent pas le rendement du procédé mis en œuvre.

Dans les secteurs 1AU :

Dans les opérations de plus de 8 logements, une surface sera réservée à la création d'espace(s) collectif(s). Ces espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économique et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

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.

4- Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Zone 1AU :

- Coefficient biotope de surface : 0,4
- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée, au moins 0,3.

Secteur 1AUe :

- Coefficient biotope de surface : 0,3

- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée, au moins 0,2.

Les travaux, les extensions et les changements de destination d'une construction, implantée sur un terrain présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-dessus, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 bâtrir.

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 2AU** 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 2AU1- 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 SOUMISESÀ 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 réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cas général :

Non réglementé.

Eaux pluviales :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de Réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

ARTICLE 2AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT 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 PARRAPPORT 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LESUNES PAR RAPPORTE AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de

composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Toutes les façades, y compris les façades arrière seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.

Les maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Seuls les matériaux nobles comme la brique foraine, la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents. Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique des toitures existantes avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².

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

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 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et

paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustres, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8 – Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,60 mètre en limite des emprises publiques et des voies,
- 2 mètres en limites séparatives.

Le traitement des clôtures doit contribuer à préserver une qualité et une certaine continuité d'aspect de l'espace public.

Quand elles existent, les maçonneries anciennes seront maintenues et mises en valeur.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les clôtures occultantes sont interdites.

A l'alignement de l'espace public, les clôtures seront constituées par :

- Un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m par rapport au terrain naturel, surmonté ou non d'un dispositif ajouré à claire voie (grille, grillage, claustra...avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place).
- Et/ou une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange, le cas échéant, doublée d'un grillage de teinte sombre.
- Les clôtures intégreront des passages permettant la circulation de la petite faune (clôtures sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages minimums de 15 cm x 15 cm).

Cas particuliers :

- En continuité d'une façade d'une construction principale implantée en limite séparative, la

clôture pourra intégrer un mur, qui pourra atteindre la hauteur maximale autorisée pour la clôture, sur une longueur totale de 6 mètres.

9 - Plantations

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, d'essences locales en mélange, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

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 quel'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.

4 - Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Coefficient biotope de surface : 0,6
- Coefficient de pleine terre, végétalisée et plantée, au moins 0,5.

Les travaux, les extensions et les changements de destination d'une construction, implantée sur un terrain présentant une surface de pleine terre inférieure à celle prévue par la règle ci-dessus, peuvent être admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de réduire la surface de pleine terre existante avant travaux.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 un secteur :

- **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 oude leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoinearchéologique 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 demandesde 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 viséesà 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 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 :
 1. En habitations, ou en construction à usage hôtelier ou de restauration dans le cas général ;
 2. En construction à usage hôtelier ou de restauration dans le cas du lieu-dit Las Bordes.

A noter, le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- 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.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale, après extension, de 200 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Limiter la surface de plancher cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.
- Les piscines des bâtiments d'habitation existants qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

Dans le secteur Ace :

La réalisation d'équipements de service publics spécifiques et nécessitant la proximité immédiate de la RD 37: aire de covoitage, 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 20m² 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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de Réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts constatés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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.111-7 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.
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
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, dans le cas de bâtiment qui n'ont pas un usage d'habitation, 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 devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des autres bâtiments peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les annexes et les piscines des bâtiments d'habitation existants qui sont classés en zone A, doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² ;

L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² ;

L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

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 :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activité agricole,
- La même hauteur que les bâtiments d'habitation existants dans le cas d'une extension.
- 3 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitation existants.
- 7 mètres pour les autres constructions.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;

- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Toutes les façades, y compris les façades arrière, seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.

Les maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

L'utilisation du bois en façade est autorisée dans la limite de 50 % de la superficie totale des façades

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².
- Des bâtiments à usage agricole, dont les toitures pourront notamment être réalisées en tôle, bac acier, fibrociment, onduline, etc... de couleur brique.

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

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.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..).

6 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

9- Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies ;
- 1,80 mètre en limites séparatives.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange,
- Et/ou un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place) et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages à minima de 15 cm x 15 cm...).

10 - Plantations

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

Concernant les bâtiments d'activités agricoles et leurs annexes et accès ainsi que leurs abords immédiats, ceux-ci doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.

11 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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 A13 - 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 L.151-11 du code de l'urbanisme :

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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 NI 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 oude 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, NI 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'édition 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.113-1 et L.113-2 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 :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU **à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.**
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, existantes et classées en zone N, à condition qu'elles soient réalisées en périphérie immédiate des bâtiments existants, sur des terrains agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale, après extension, de 200 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone N, à condition de:
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Limiter la surface de plancher cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

- Les piscines des bâtiments d'habitation existants qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

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 :
 - Que l'ensemble puisse être démonté au terme de l'exploitation envisagée ;
 - Qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique.
 - Qu'elles répondent aux caractéristiques techniques de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Nl :

- Toutes constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation de loisirs et lesstationnements 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 20m² 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 :

Conformément au règlement de service « gestion des eaux pluviales et ruissellement » approuvé par le Conseil syndical de Réseau 31 et joint en annexe du règlement du PLU :

- Tout nouveau raccordement d'eaux pluviales vers un exutoire et toute modification d'un branchement ou d'un ouvrage existant doivent faire l'objet d'une attestation de conformité formalisée auprès de Réseau 31.
- Toute demande de raccordement des eaux pluviales doit être établie dans les conditions de forme et de procédure définies au règlement susmentionné.
- Toute nouvelle construction ou infrastructure doit respecter les conditions suivantes :
 - Le cas échéant, avoir des réseaux séparatifs en domaine privé (séparation effective des canalisations de collecte des eaux usées et pluviales),
 - Ne pas détériorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ni dégrader la qualité des milieux récepteurs,
 - Veiller à conserver sur la parcelle le maximum d'eaux pluviales précipitées dans les conditions acceptables par le terrain,
 - Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol,
 - Compenser l'augmentation d'imperméabilisation du sol, en priorité par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et/ou par l'installation de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention adaptés au projet et à la nature du terrain support de l'opération.

Il est rappelé que Réseau 31 peut être amené à effectuer tout contrôle qu'il jugera utile pour vérifier le bon fonctionnement des réseaux et des ouvrages privés. L'accès à ces réseaux et ouvrages doit lui être permis sur simple demande auprès du propriétaire ou de l'usager.

En cas de dysfonctionnement avéré, le propriétaire ou l'usager doit remédier aux défauts

constatés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

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.111-7 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.
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
 - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 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 des bâtiments d'habitation existants devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes des autres bâtiments 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

Les annexes et les piscines des bâtiments d'habitation existants qui sont classés en zone N, doivent

être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² ;

L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² ;

L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m² ;

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 dutoit, 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 :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole ;
- 7 mètres pour les autres constructions ;
- La même hauteur que les bâtiments d'habitation existants dans le cas d'une extension.
- 3 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitation existants.

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

1 – Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions et aménagements ou extension des constructions existantes ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent. Ces dispositions n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief en minimisant les déblais et remblais et préservant, autant que possible, le profil du terrain naturel avant travaux. Il s'agit ainsi d'adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, des prescriptions particulières concernant l'architecture et l'intégration paysagère, notamment l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes des constructions, le traitement des espaces libres et végétalisés, pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

2 - Constructions anciennes ou Bâtiments d'intérêt patrimonial

Toute intervention sur une construction doit être réfléchie au regard des techniques de construction et des qualités naturelles des matériaux utilisés qui déterminent un comportement spécifique du bâti ancien.

Les réhabilitations ou extensions doivent être conçues de manière à privilégier les principes de composition des façades (composition, proportions, modénature) ainsi que des volumes de la toiture. Les revêtements de façade doivent être d'une tonalité en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt patrimonial au regard des matériaux employés ou de son architecture, toute intervention sur le bâtiment doit mettre en valeur ses caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales :

- Les maçonneries anciennes en tuiles foraines ou en pierre appareillée ou de blocage seront conservées ;
- La modénature et le décor existants seront restaurés : bandeaux, sculptures, corniches, entablements, etc. ;
- Les couvertures traditionnelles seront restaurées.
- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les extensions éventuelles devront s'effectuer dans les mêmes matériaux et devront respecter le caractère du bâtiment originel.

3 - Façades

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Toutes les façades, y compris les façades arrière, seront traitées avec le même soin architectural. Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.

Les maçonneries courantes seront enduites : les teintes vives sont proscrites, sauf pour mettre en valeur des éléments de détail (encadrements, corniches, bandeaux ...). Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

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

4 - Toitures

Les toitures doivent être réalisées :

- A l'identique de la majorité des toitures existantes, en tuiles de surface courbe et avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la limite de :

- 40% maximum de la surface de la toiture.

Leur mise en œuvre veillera à éviter les eaux stagnantes afin de lutter contre la multiplication des moustiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- Des constructions légères (abris de jardin, serres, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...)
- Des annexes de moins de 20 m².
- Des bâtiments à usage agricole, dont les toitures pourront également être notamment réalisées en tôle, bac acier, fibrociment, onduline, etc... de couleur brique.

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

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.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..).

6 - Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, appareils de climatisation et de chauffage, conduits et gaine, ...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction de manière à limiter autant que possible leur impact visuel sur l'espace public et les constructions voisines.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ces dispositifs seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

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.

7 - Performances énergétiques et environnementales

Pour atteindre l'objectif d'une plus grande performance énergétique, les constructions nouvelles veilleront à réduire la consommation énergétique, à donner la priorité à la consommation d'énergies renouvelables (chaleur, électricité) et à contribuer à la production d'énergie renouvelable thermique et électrique (alimentation par un réseau de chaleur renouvelable, panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, bois énergie...).

Choix constructifs et d'implantation

Les choix constructifs et d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Privilégier, quand la configuration du terrain le permet, l'orientation sud des surfaces vitrées,
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été,
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, devra contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs.

8- Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies ;
- 1,80 mètre en limites séparatives.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées par :

- Une haie d'essences locales en mélange,
- Et/ou un dispositif ajouré à claire voie permettant de maintenir une transparence entre la rue et l'espace privatif (grille, grillage, claustra... avec une proportion minimale de vide de 50% sur l'ensemble du dispositif mis en place) et permettant la circulation de la petites faune (clôture sans soubassement continu, grillage à grande maille, passages à minima de 15 cm x 15 cm...).
-

9 - Plantations

Sauf dans le cas des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles, les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Dans ce cadre, il sera, de préférence maintenu, ou bien planté, au moins un arbre pour 200 m² d'espaces de pleine terre.

Concernant les bâtiments d'activités agricoles et leurs annexes et accès ainsi que leurs abords immédiats, ceux-ci doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange. L'objectif est de mettre en valeur les bâtiments en créant des liaisons entre l'espace bâti et les espaces environnants naturels ou agricoles et en soulignant et confortant les structures paysagères du site.

10 – Constructions publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas des constructions publiques.

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.113-1 et L.113-2 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 :

Au lieu-dit du « Carget » :

- Des bandes végétales d'épaisseurs différentes seront plantées d'essences locales mélangées avec un maximum de 30 % de persistants conformément au schéma d'aménagement de la page 99.

Au lieu-dit « Falot »

- Une bande végétale de 5 mètres de large sera plantée sur tout le pourtour du secteur Ne. Elle sera composée d'essences locales en mélange constituant une formation végétale pluristratifiée.
- Les fossés identifiés en tant que secteurs à préserver pour des motifs écologiques devront être maintenus et intégrés au projet d'aménagement de la zone.
- La zone humide identifiée, au cœur de la zone en tant que secteur à préserver pour des motifs écologiques, devra être préservée de toute atteinte. Les mesures nécessaires devront être prises

pendant la phase chantier comme en phase d'exploitation.

Le périmètre de cette zone humide devra être précisé au cours des études à réaliser en amont de la phase chantier, le critère pédologique, notamment, pouvant amener à l'identification d'une zone humide plus grande que celle reconnue par la simple observation de la végétation en place.

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

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR

Schéma d'aménagement zone du Carget

