

FONBEAUZARD



2ème RÉVISION

**Approbation du PLU
par D.C.M. du 27/02/2007
Modifié le 11/09/2008**

Plan Local d'Urbanisme

4a

RÈGLEMENT ECRIT

PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Approbation le..... : 27.02.2007

Modifié le.....: 11.09.2008

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 6 zones et 1 secteur de zone :

1 - ZONES URBAINES:

- la zone UB,
- la zone UE,
- la zone UF,
- la zone UP.

2 – ZONE AGRICOLE

- La zone A

3 – ZONE NATURELLE

- La zone N, et son sous-secteur NL.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- **Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif tels que les réseaux divers (eaux, gaz, électricité, télécommunications...) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires et aériennes, dans toutes les zones du PLU.
En cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.
- 3 - **Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- 4 - **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1- **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UB, UE, UF et NL de la commune (le long de la RD 4, RD 15, RD 59).
- 2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme**
correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Cet article concerne la zone UB.
- 3 - **Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones A et NL de la commune.
Les stations de relevage seront implantés à 20 mètres minimum des espaces boisés classés et des constructions nouvelles à usage d'habitat (hors annexe, piscine).
- 4 - **Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC**
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 2 x 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).
- 5 - **Les zones inondables**
Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UB, UF, UP, NL et A de la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE UB
ZONE UE
ZONE UF
ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 76.9 hectares.

Cette zone correspond à la partie déjà urbanisée. Elle comprend quatre secteurs géographiques distincts ; la totalité de la zone urbanisée en rive gauche de l'Hers, le hameau ancien situé en rive droite près du château, la zone urbanisée de Clairefontaine et la zone récemment urbanisée en bordure de la RD 59.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de permettre la structuration des quartiers en renforçant l'accueil d'équipements et de services quand l'assainissement collectif est installé
- . de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les carrières.
- 5 - Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé le 9 novembre 2007 annexé au présent PLU.

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

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- 3 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

4 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :

- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (en cours d'approbation) de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- Dans la zone de crue historique indiquée sur le plan graphique du présent PLU, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent être admises, sous réserve que le plancher bas soit situé à plus de 30 cm au-dessus du terrain naturel. Dans tous les cas, les constructions autorisées devront respecter les conditions suivantes :
 - ne pas comporter de sous-sol
 - les remblais sont strictement limités à ceux nécessaires à la construction
 - les clôtures devront être ajourées

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. 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 et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
 - pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains et notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5.50 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres minimum et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 - Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets et boîtes aux lettres :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Un regroupement des boîtes aux lettres pourra être exigé et accessible par la voie publique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - RD 4, 15 et 59

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement.

2 - Autres voies de liaisons

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement. Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies sera autorisée sous réserve que la hauteur du mur de la construction jouxtant cette limite ne dépasse pas 3 mètres sous sablière par rapport au sol naturel au droit de la construction. L'implantation de la construction ne devra pas faire obstacle à la réalisation des aires de stationnement qui lui sont nécessaires.

3 - Voies en impasse

Il n'est pas fixé de recul minimum. Toutefois, l'implantation de la construction ne devra pas faire obstacle :

- à la réalisation des aires de stationnement qui lui sont nécessaires,
- à la visibilité sur les voies de desserte

4 - Implantations par rapport aux emprises autres que voirie utilisables par des véhicules à moteur :

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou 3 mètres des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

6 – Lotissements :

Dans les lotissements, les règles d'implantation seront respectées par rapport à la limite de chaque lot.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble : aux limites séparatives sur toute ou partie de la hauteur autorisée en UB 10, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives ;
- Pour les autres constructions en limite séparative ou à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 3 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres. Dans ce cas, la construction devra présenter côté limite séparative exclusivement un mur pignon et/ou un mur de façade sous sablière. Les surélévations ou les extensions pourront être implantées avec le même recul que le bâti existant. Dans ce cas, la construction devra présenter côté limite séparative exclusivement un mur pignon et/ou un mur de façade sous sablière.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

3.1. Pour les opérations d'ensemble nouvelles à usage d'habitation (à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération). Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

3.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

3.3. Dans le cas d'extension et/ou de surélévation de constructions édifiées antérieurement à la publication du PLU, celles-ci pourront être édifiées avec le même recul que le bâtiment existant.

3.4. -Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond) ou en mitoyenneté.

4 – Lotissements :

Dans les lotissements, les règles d'implantation seront respectées par rapport à la limite de chaque lot.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas assujetties à cet article.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

- 1 - La hauteur des constructions hors équipements publics, ne peut pas dépasser 7 mètres (R + 1).
- 2 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipements publics.
- 3 - Des dépassements de hauteurs seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35% (toits-terrasses ou toits courbes). L'installation de panneaux solaires ou matériaux permettant l'économie d'énergie seront autorisés.
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les constructions créant une SHOB n'excédant pas 20 m², une pente ou deux sont requises.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades et les clôtures doivent être en général la brique de parement ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières,

3.3. Les couleurs des façades devront être de préférence de teinte claire.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits, leurs surfaces ne doivent pas dépasser 6 m² d'emprise au sol.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec trois types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique posé sur un mur de 0,40 m ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de 2 mètres de hauteur. La teinte sera en harmonie avec la construction principale.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

4.3. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

4.4. En zone inondable

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mors annexé au présent PLU.

5 - Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

Sont exigées au minimum :

- Une place de stationnement pour une surface de plancher hors œuvre nette de construction **inférieure ou égale à 35 m²**
- **Deux** places de stationnement pour une surface de plancher hors œuvre nette de construction **supérieure à 35 m²**
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une place de stationnement par unité de logement.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

3 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

4 - Commerces :

Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

5 - Equipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

6 – artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface hors œuvre nette.

7 - Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

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

Espaces libres et plantations

1 - Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

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

4 - Espaces libres et verts à créer

Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

- 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le C.O.S. est fixé à 0,60.

2 - Un dépassement du COS jusqu'à 20 % est autorisé pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (Cf. article L-127-1) et suivants du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE recouvre en totalité une surface d'environ 6.91 hectares.

Cette zone est située sur deux sites distincts :

- d'une part, en bordure de la RD 15 et RD 59 à l'Est de la commune,
- d'autre part, le long de la RD 4 en limite avec la commune d'Aucamville.

La vocation de cette zone UE est d'accueillir des activités commerciales, de services, de bureaux ou artisanales.

Le règlement établi pour la zone UE a pour objectif :

- de veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,
- d'assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,
- de protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UE2).
- 2 - Tout changement d'affectation des bâtiments existants.
- 3 - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 4 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.
- 7 - Les extensions et les surélévations des logements existants.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elle sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux et s'ils sont situés dans le bloc du bâtiment principal. Les logements de fonction sont limités à un seul par bâtiment et à 70 m² de SHON.
- 3 - Les commerces ne sont autorisés que s'ils sont liés aux activités de la zone.

- 4 - Les constructions à usage industriel et artisanal et d'entrepôt commercial ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés à condition que toutes les mesures soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances avec l'affectation des parcelles riveraines.
- 5 - Les logements de fonction compris dans une bande de 100 mètres comptés à partir du bord de chaussée du CD 4, du CD 59 et RD 15 devront se conformer aux exigences d'isolement acoustique (arrêté du 18 janvier 2006) en annexe au présent règlement.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, gestionnaire de l'assainissement cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.... sont fixées dans le règlement du service gestionnaire d'assainissement.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publiques "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de plus de 20 m² d'une construction existante, la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière est obligatoire.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis à l'article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». La hauteur des murs du local sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
 . RD4, RD 59 nouveau tracé et RD 15 : 6 mètres de l’emprise des voies
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d’origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction 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 4 mètres ou en mitoyenneté avec une hauteur maximum de 6 mètres sous sablière.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d’origine.

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

Les constructions à usage d’habitation autorisées à l’article UE2 doivent être, incorporées aux installations ou ateliers industriels.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L’emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l’unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l’installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l’emprise au sol n’est pas fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8 mètres** sous sablière pour les constructions à usage d’activité et les constructions à usage d’habitat intégrées dans un même volume.
- 2 - Les ouvrages publics (château d’eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d’aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.

- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

- 2.1. Pour les constructions de logements de fonction, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le logement de fonction.
- 2.3. Pour les autres bâtiments
Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

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

Les enduits grossiers doivent être teintés.

3 - Façades

- 3.1. Pour les constructions des logements de fonction.
- 3.1.1. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
 . soit laissés couleur chaux naturelle
 . soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières (voir palette des couleurs en annexe)
- 3.1.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.
- 3.1.3. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 3.1.4. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.1.5. Volets, portes et menuiseries.
 Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.1.6. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux logements de fonction, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits, les autres ne devront pas dépasser 6 m² d'emprise au sol.

3.2. Pour les autres bâtiments :

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4 - Couvertures

4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

4.1.1. Pour les constructions autres que les annexes à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes). L'installation de panneaux solaires ou matériaux permettant l'économie d'énergie seront autorisés.

4.1.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existantes à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le logement de fonction.

4.2. Pour les autres bâtiments :

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures en doit pas excéder 35 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

5 - Clôtures

5.1. Les clôtures doivent être enduites de la même couleur que le bâtiment dans un délai de un an maximum.

Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement autorisé.

2.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de SHON.

2.3. Services - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher hors œuvre nette, avec au moins une place de stationnement par poste de travail.

2.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.5. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

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

2.7. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3 - Aires de stationnement non couvertes

- 3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.
- 3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- 3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- 5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.
- 5.2. Pour les projets concernant une unité foncière inférieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

La zone recouvre en totalité une surface d'environ 3,9 hectares.

Cette zone est située en bordure de la RD 59.

Elle a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, artisanales et industrielles non polluantes. Le secteur étant situé en zone inondable, toutes les constructions nouvelles ainsi que les extensions seront situées au-dessus de la cote des PHEC.

Le règlement établi pour la zone UF a pour objectif :

- de veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,
- d'assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,
- de protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques (en cours d'approbation) annexé au présent PLU.
- 2 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UF2).
- 3 - Tout changement d'affectation des bâtiments existants.
- 4 - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes, mobil-home,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 5 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 6 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 7 - Les déchetteries.
- 8 - Les extensions et les surélévations des logements existants.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (en cours d'approbation) de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
 - Dans la zone de crue historique indiquée sur le plan graphique du présent PLU, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent être admises, sous réserve que le plancher bas soit situé à plus de 30 cm au-dessus du terrain naturel. Dans tous les cas, les constructions autorisées devront respecter les conditions suivantes :
 - ne pas comporter de sous-sol
 - les remblais sont strictement limités à ceux nécessaires à la construction
 - les clôtures devront être ajourées
- 2 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 3 - Les installations classées ou non, nécessaires à la vie de la cité si elles ne créent pas de gêne pour les habitants, et sous réserve du respect de l'environnement.
- 4 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

ARTICLE UF 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

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

Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.... sont fixées dans le règlement du service gestionnaire d'assainissement.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publiques "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.2.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition de ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont autorisés sous certaines conditions.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5 b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu sur chaque parcelle. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis à l'article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». La hauteur des murs du local sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction 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 4 mètres ou en mitoyenneté avec une hauteur maximum de 6 mètres sous sablière.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UF2 doivent être incorporées aux installations ou ateliers industriels.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8 mètres** sous sablière pour les constructions à usage d'activité et les constructions à usage d'habitat intégrées dans un même volume.

2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

- 2.1. Pour les constructions des logements de fonction, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les autres bâtiments
Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

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

Les enduits grossiers doivent être teintés.

3 - Façades

- 3.1. Pour les constructions des logements de fonction.
 - 3.1.1. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
 - . soit laissés couleur chaux naturelle
 - . soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières (voir palette des couleurs en annexe)
 - 3.1.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.
 - 3.1.3. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
 - 3.1.4. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.1.5. Volets, portes et menuiseries.

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.1.6. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux logements de fonction situés en R + 1, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

3.2. Pour les autres bâtiments :

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4 - Couvertures

4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

4.2. Pour les autres bâtiments :

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.

5 - Clôtures

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Hers Mort annexé au présent PLU (en cours d'approbation).

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Habitations

Deux places de stationnement par logement autorisé.

2.2. Bureaux - Services - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher hors œuvre nette, avec au moins une place de stationnement par poste de travail.

2.3. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.4. Etablissements industriels et artisanaux

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

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

2.6. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UF 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3 - Aires de stationnement non couvertes

- 3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant.
- 3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- 3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

- 5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.
- 5.2. Pour les projets concernant une unité foncière inférieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

La zone UP recouvre en totalité une surface d'environ 3.56 hectares.

Ce secteur, situé en zone inondable est destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général pour la commune ou des syndicats intercommunaux.

Toutes les constructions nouvelles ou extensions seront implantées au-dessus de la cote des PHEC.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- . de favoriser le développement d'équipements publics nécessaires à la commune

ARTICLE UP 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui leurs sont liés.

Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques (en cours d'approbation) annexé au présent PLU.

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

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - Dans les secteurs soumis au risque inondation :
 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (en cours d'approbation) de l'Hers Mort, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
 - Dans la zone de crue historique indiquée sur le plan graphique du présent PLU, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent être admises, sous réserve que le plancher bas soit situé à plus de 30 cm au-dessus du terrain naturel. Dans tous les cas, les constructions autorisées devront respecter les conditions suivantes :
 - ne pas comporter de sous-sol
 - les remblais sont strictement limités à ceux nécessaires à la construction
 - les clôtures devront être ajourées
- 3 - Les installations classées ou non, nécessaires à la vie de la cité si elles en créent pas de gêne pour les habitants, et sous réserve du respect de l'environnement.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. 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 et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 5 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé Publique toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

2.2 - Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition de ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes et projetées. Dans le cas de parcelle d'angle, le recul de 5 mètres minimum n'est obligatoire que sur un côté. Le recul minimum est alors de 3 mètres.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation en limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 3 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

3 - D'autres implantations sont possibles :

En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR LA MEME PROPRIETE

NÉANT

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera au maximum de 12 mètres.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Pour les constructions, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35% (toits-terrasses ou toits courbes).

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mors annexé au présent PLU (en cours d'approbation).

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir au minimum une ou deux places de stationnement par classe.

Il est exigé des aires de stationnement pour les véhicules des parents aux abords du groupe scolaire.

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

4 - Equipements publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

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

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'article UP 1 à UP 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A recouvre une surface d'environ 14.62 hectares.
Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Elle est située sur la rive droite de l'Hers.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
- . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- . **de celles nécessaires à l'exploitation agricole**, à savoir les constructions et extensions à usage agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées,
- . **de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, de type ouvrage technique et cimetière.

En zone inondable, (voir PPRI intégré en annexe), sont interdits toute construction à l'exception :

- des talus ou remblais strictement nécessaires aux aménagements autorisés,
- des clôtures hydrauliquement transparentes.

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

- 1 - Les constructions et installations autorisées sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRN « sécheresse ».
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. 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 et institué par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

1.3. Toute construction ne peut comporter plus de d'un accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

N E A N T

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

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

2 - Réseau d'assainissement :

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement du service assainissement du Grand Toulouse, donnés en annexe.

Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Un emplacement suffisant doit être laissé disponible pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

2.2 - Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donnée en annexe.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès du ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain, en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Le long des voies, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe pour toute construction.

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

- 1 - Toute construction à usage d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **la moitié de sa hauteur** sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagement de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les bâtiments à vocation agricole, les serres et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et N.
- 4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N É A N T

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
 - bâtiments agricoles et/ou d'intérêt collectif : 10 mètres au point le plus haut ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant,
- 2 - Des dépassements seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.
- 3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments et ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Pour les bâtiments agricoles et les équipements collectifs, la pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse :

Mettre en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture, ... cela doit se lire dans la composition de la façade. Opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement ; l'assise du bâtiment :

Si un soubassement doit rester apparent, éviter une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. Limiter sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante ; le fond :

Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes, ...) garantira la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, jouer sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures ; l'animation et la vie du bâtiment :

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- . la symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade,
- . la répétition de percements identiques permet de rythmer la façade,
- . la proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades seront en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils seront :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teints couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières (voir palette des couleurs en annexe).

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite.

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de « tromper » la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.

- . Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
- . Éviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- . Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à « asseoir » le bâtiment dans son site et dans le paysage.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Clôtures :

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de l'Hers Mors annexé au présent PLU (en cours d'approbation).

4.2. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec trois types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses ;
- soit un mur bahut de 2 mètres de hauteur.

4.3. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille, grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.4. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement pourront être exigées sur l'unité foncière.

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

Plantations existantes :

- 1 - Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A1 à A13 du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N a une surface d'environ 3.68 hectares.

Deux secteurs sont différenciés :

La zone N englobe des terrains compris dans une bande de 35 mètres de large (comptés depuis l'axe de la rivière) rive gauche de l'Hers, de 50 mètres rive droite.

Elle correspond à la zone verte de l'Hers prévue au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU).

La zone NL correspond à une zone naturelle, d'une surface totale de 24 hectares, englobant des terrains destinés à des activités sportives ou de loisirs.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . la protection stricte des espaces naturels en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont limitées (conformément à l'article N1).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Dans les secteurs soumis aux risques inondations tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques (en cours d'approbation) annexé au présent PLU.
- 2 - Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

En secteur N :

- des bassins d'orage,
- des aires de jeux et de sports ouvertes au public, à condition que leur implantation soit effectuée avec un recul maximum de 30 mètres par rapport à l'axe de l'Hers.

En secteur NL :

- des bassins d'orage.

ARTICLE N 2 À N 12

NÉANT

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Plantations existantes**

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Aires de jeux libres, de sports de plein air et aires de stationnement

Les aménagements de sports et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement liés, doivent faire l'objet d'aménagement paysagé très soigné en renforçant les plantations et la végétation. Les sols doivent également être traités dans un souci d'intégration à un environnement naturel (de type stabilisé, ...).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT