

Plan Local d'Urbanisme



Montrabé

Zone Marignac Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 17/10/2024

4 – Pièces réglementaires

4a – Règlement

**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 Montrabé.

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 :

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

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 14 zones et 6 secteurs de zone

1 - ZONES URBAINES :

- la zone UA et le sous-secteur UAa,
- la zone UB et les sous-secteurs UBa et UBb,
- la zone UC et le sous-secteur UCa,
- la zone UD,
- la zone UE.

2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE

- la zone AUE₁ Brunel, AUE₂ Longuetterre, AUE₃ Marignac, AU₄ Marquette, AU₅ Durantès, AU₆ As Communals
- la zone AU₀ : Marquette ; Village, Les Vignes du Village

3 - ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 - ZONE NATURELLE

- La zone N, et les sous-secteurs N1 et 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 (L123-1-9 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 dans toutes les zones du PLU.
- 3 - Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.
- 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 26 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, AUE, AUE₀, AU₀, N et A.
- 2 - Bâti de caractère à protéger au titre de article L123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique
Aussi 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.
Les zones UA, UB, UC, UD, N et A de la commune sont concernées par ces dispositions.
- 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 plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UC, N et N1.
- 4 - Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations** : Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones AUE, AU₀, UE Marignac de la commune sont concernées par ces dispositions.
- 5 – 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 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).

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES (U)**

zone UA

zone UB

zone UC

zone UD

zone UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U A

Superficie : 14,49 hectares

Caractère de la zone

UA : *correspond au périmètre central élargi autour du noyau villageois principalement sur le plateau (12,14 hectares)*

Ce secteur entre la départementale 112 et la voie ferrée s'articule autour du centre ancien et regroupe essentiellement des équipements publics et administratifs (mairie, école, pôle sportif, ...), l'habitat y est peu représenté.

UAa : *correspond au noyau ancien (2,35 hectares)*

Ce secteur délimite le noyau le plus ancien de la commune articulé de part et d'autre de la D112.

Il est caractérisé par une typologie de village rue avec un bâti ancien, ordonnancé sur la voie.

La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général, avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant deux niveaux en général.

Dans le secteur UAa, afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Montrabe, il est fait application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme.

Le règlement vise à la fois à conserver les caractéristiques du bâti ancien, tout en permettant la rénovation ou la création de bâtiments nouveaux en harmonie avec l'existant.

Des prescriptions urbaines et architecturales sont intégrées dans le P.L.U. pour le secteur UA a, afin de favoriser les principes d'alignement et de continuité sur rue, et mieux préserver la typologie et le tissu du village ancien.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L123-1-5-III,2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. En zone UAa, En application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat d'une Surface Plancher égale ou supérieure à 700 m², devra affecter un minimum de 25% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS..
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UA 3 - ACCES 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations ou deux logements, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les accès directs à la RD112 pourront être autorisés dans le cas où la parcelle ne peut se desservir sur une autre voie.

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.

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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatible 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,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

- 2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

3.3. 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

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 donné en annexe.

3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des Services Administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres minimum de l'axe de la D112
- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée pour l'habitat et néant pour les autres constructions
- Autres voies : 5 m.

2 – Dans le secteur UA a : Le long de la voie repérée au document graphique par une légende spécifique toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

4 – Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

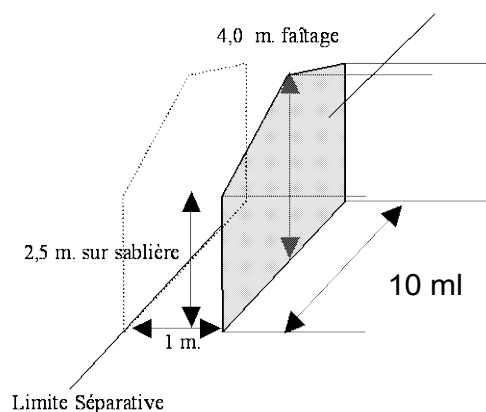
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 3 mètres.**
- 2 - Dans le secteur UA a, le long de la voie avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en U A 10) au moins sur une limite latérale.**

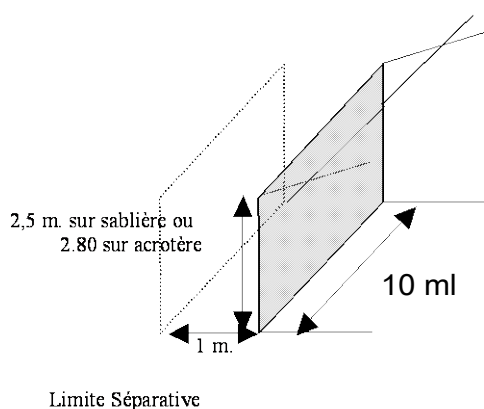
Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions ci-dessous.

3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- 3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 3.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

5 – Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

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.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE UA 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, ...

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

. 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.

2.4. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre.

2.5. Les enduits doivent être :

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

2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.7. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

2.9. Les bardages métalliques sont interdits

3 - Toitures

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

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal véritable ou très similaire, à l'exclusion de toute autre, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les bâtiments publics et collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.4. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.5. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

3.6. Les chiens assis sont interdits.

3.7. L'emploi de matériaux tels que : fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilé sont interdits.

4 - Prescriptions complémentaires spécifiques en UA a

- la modénature des façades existantes (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés,
- les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites,
 - les toitures doivent être en tuiles canal ou tuiles à grandes ondes et la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Les faîtages doivent être parallèles aux rues indiquées avec des prescriptions au document graphique.
 - Les abris de jardin seront admis en bois verni ou teinté, en maçonnerie enduite de même teinte que le bâtiment d'habitation

5 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

6.1. Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

6.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

6.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

8 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre, dans le cas d'hôtel.

1.5. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.6. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.

1.7. Autres constructions ou établissements

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface plancher.

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DEPLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UA 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 :

4.1. Sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UA 6 – alinéa 2, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin planté gazonné ou dallé.

4.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 78,11 hectares

Caractère de la zone

La zone UB (73,78 hectares environ)

Elle recouvre les premiers territoires urbanisés sous forme de lotissements de maisons individuelles étalés sur les coteaux et la vallée de la rivière Sausse.

L'ensemble de cette zone est urbanisée.

Le PPR de la Sausse identifie un secteur inondable sous aléa faible

Le sous-secteur UB a (3,20 hectares environ)

Il correspond à un habitat pavillonnaire groupé dense, avec maisons mitoyennes ou en bandes.

Les dispositions réglementaires établies visent à renforcer le caractère mixte et assez dense de ce tissu, en favorisant la maison de ville, sur des petites parcelles ou de petits collectifs sur les unités foncières disponibles ou mutables.

Cette zone constitue un élargissement du centre-ville.

Le secteur UB b (1,13 hectares)

Il correspond au secteur d'habitation de la zone de Marignac, soumis à étude Amendement Dupont et dont la destination est d'accueillir majoritairement des logements sociaux.

Afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Montrabe, il est fait application de l'article L123-1-5-II, 4° du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UB.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.
- 6 - En zone inondable ; zone bleue du PPR :
 - . Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat d'une Surface Plancher égale ou supérieure à 700 m², devra affecter un minimum de 25% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.
4. Au sein du secteur UB b, 70% des logements doivent être des logements sociaux tout compris, peu importe la forme de financement PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS compris.
5. En zone inondable : Zone bleue du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

5.2. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES 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, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, caractère rural 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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de chaussée compatible 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,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U..

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

3.3. 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

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 d'assainissement de Toulouse Métropole donné en annexe

3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de la M 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . Par dérogation aux règles générales, 20 mètres dans le secteur UB b,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres
- . Non règlementé pour les locaux techniques en secteur UB b

2 - D'autres implantations sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

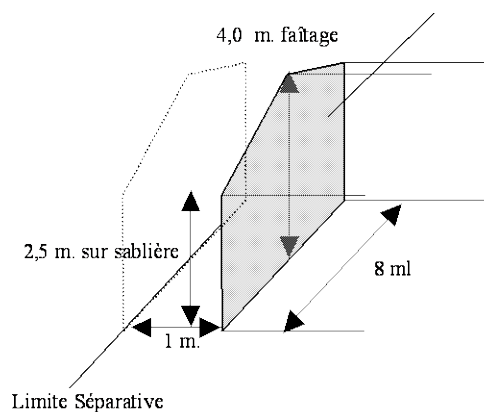
3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

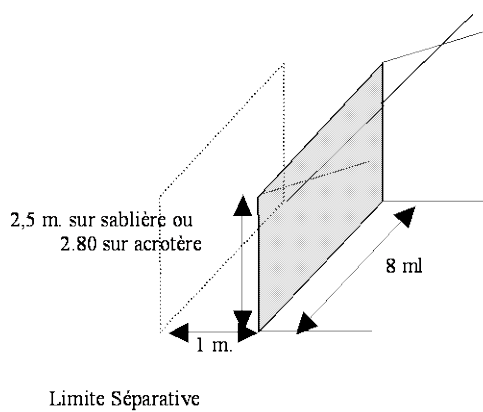
- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.**

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

- 2.1. 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.
- 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

- 2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En UB et en UB b, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UB a : 50%.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

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. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UB b pour lequel la hauteur maximale est exprimée en étage.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.
- 3 - En UB b, la hauteur maximale des bâtiments d'habitat collectif peut être de trois étages, en plus du rez-de-chaussée, les bâtiments d'habitat individuel ne peuvent excéder un étage
- 4 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics.

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, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,

- soit teints couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.

2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes ses dérivés, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UB b

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.5 Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.6 Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

5.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes de plus de 100 m² de surface plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte. Il n'est pas imposé de pourcentage sur les places stationnement couvertes pour le secteur UB b.

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour le secteur UB b, il est exigé :

- Pour les logements libres : 1 place et stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 2 places de stationnement minimum par logement
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement
- Des places de stationnement supplémentaires dites « visiteurs » devront être construites à hauteur de 5% de la totalité des places de stationnement allouées aux logements. Ces places devront être intégrées sur la parcelle de l'opération.

Pour le secteur UB b, au moins 50% des places de stationnement réalisées en extérieurs devront être enherbées ou perméables.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

1.6. Activités

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.7. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de Surface Plancher (ou 7 places ^(*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

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

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles et cheminements piétonniers à créer
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UB 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement et 38 m² par lot ou par logement pour le secteur UB b. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

Pour le secteur UBb, une liste des plantes invasives proscrites est annexée au présent règlement. Les espèces qui y sont incluses ne devront pas être utilisées dans les nouvelles plantations liées au projet.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Superficie : 70,60 hectares

Caractère de la zone

Cette zone constitue le territoire de développement de l'urbanisation le plus récent. Deux entités se distinguent ; l'une sur le coteau au delà de la voie ferrée où le parcellaire de grande taille accueille des constructions libres, l'autre sur le coteau au delà de la D112 sur un parcellaire plus petit où des procédures de lotissement ont permis la construction d'un habitat pavillonnaire et les premiers programmes d'habitat collectif de type maison de ville à l'entrée du village

Cette zone presque totalement urbanisée, ne présente que de très faibles capacités d'accueil supplémentaires.

Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir une mixité dans la zone, avec un caractère résidentiel confirmé. L'habitat individuel ou groupé à faible densité, est favorisé.

Afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Montrabe, il est fait application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UB.

Un secteur UCa distingue un secteur de la zone UC à préserver dans un intérêt paysager de toute densification excessive.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L. 123-1-5III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions nouvelles à usage industriel et de stationnement de véhicules, non liées à une activité déjà existante.
- 6 - En zone inondable ; zone bleue du PPR :
 - . Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat d'une Surface (Surface Plancher égale ou supérieure à 700 m², devra affecter un minimum de 25% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.

4. En zone inondable : Zone bleue du PPR

4.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

4.2. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

4.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacés de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 4.4.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UC 3 - ACCES 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. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

- 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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

. Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur compatible 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,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE ET ASSAINISSEMENT

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au PLU.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

3.3. 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune

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 donné en annexe

3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de l'A 68 :

. 100 mètres,

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

. 35 mètres pour l'habitat,

. 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

. 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

. 25 mètres pour l'habitat,

. néant pour les autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

. 5 mètres

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond). La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

4- Dans le secteur UCa, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière

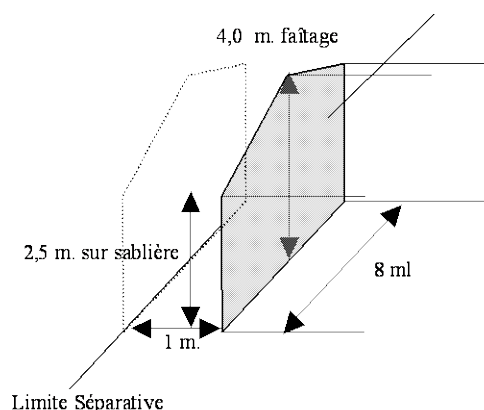
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres.

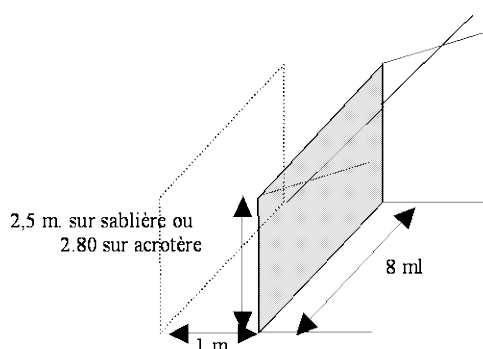
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

2.1. 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.

2.2 En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.



Pignon



Limite Séparative

Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - **Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

4- Dans le secteur UCa, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), ces règles s'appliquent à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

Dans le secteur UCa, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0.25 de la superficie totale de l'unité foncière.
 Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes

Dans le secteur UCa :

- l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0.20 de la superficie totale de l'unité foncière.
- dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

- 3 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements collectifs ou publics.

ARTICLE UC 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, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.

2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.5. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.7. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,

. par une rambarde de bois teinté.

5.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article U C 1 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface plancher (ou 7 places ^(*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DEPLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

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 plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UC 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Pour le secteur UCa, sur chaque unité foncière, 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. En outre, dans le secteur UCa, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du Code de l'Urbanisme), cette règle s'applique à l'unité foncière de l'opération ainsi qu'aux lots et à chaque terrain issu de division foncière.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Superficie : 28,28 hectares

Caractère de la zone

Cette zone à caractère résidentiel dominant avec de l'habitat sur des grands lots (2 000 m² à 3 000 m² en moyenne), s'est développée à la parcelle par juxtaposition de constructions, dans un cadre diffus (ex zone NB). Il est localisé le long du chemin du Vieux Moulin.

Les différents secteurs constituant cette zone seront prochainement desservis par le réseau public d'assainissement.

Les dispositions réglementaires établies visent principalement à maintenir l'urbanité de ces territoires, à savoir :

- prévoir le renforcement des équipements publics, notamment la desserte prochaine (zone UD) en réseau public d'assainissement. Des aménagements publics de voirie, piste cyclable et équipement de proximité, viendront également compléter leur équipement.*
- favoriser des quartiers à caractère mixte, (mais à dominante résidentielle), avec un habitat à très faible densité.*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, et de stationnement de véhicules non liés à une opération autorisée.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UD 3 - ACCES 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 et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations ou deux logements, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou 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 et adapter 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 susceptible 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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur 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,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE ET ASSAINISSEMENT

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au PLU.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
- Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.
 - Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière (dans le cas de construction ne pouvant attendre l'arrivée du réseau) et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux types décrits dans la carte d'aptitude sols en annexe au P.L.U.
 - Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.
- Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

3.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres

2 - D'autres implantations sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 4 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond). La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

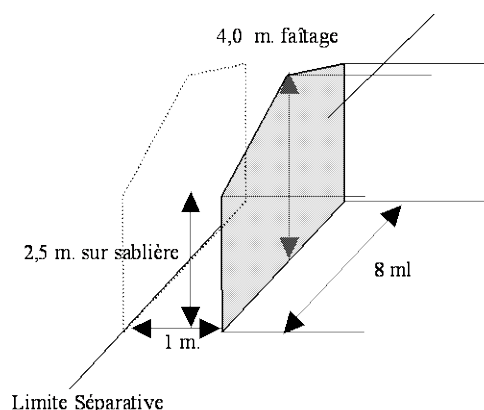
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

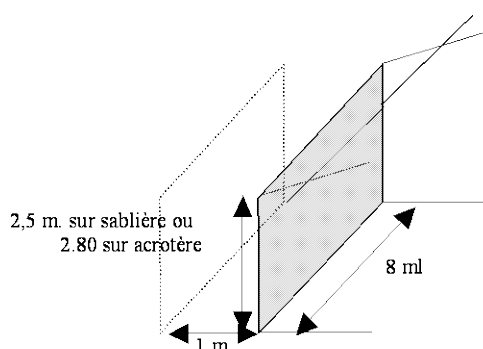
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

2.1. 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.

2.2 En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.



Pignon



Limite Séparative

Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,20 de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition réglementaire ne s'applique ni aux piscines non couvertes, ni aux équipements publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

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.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UD 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, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.5. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.7. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.

2.8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage. Exemple : cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépines, buissons ardents, lauriers, etc...
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

1 – Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 1 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.7. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1^{er} ou du 2^{ème} degré.

1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de Surface Plancher (ou 7 places ^(*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UD 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

4.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², être planté et réaménagé d'un seul tenant.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Superficie : 19,15 hectares

Caractère de la zone

Cette zone comprend des territoires situés de part et d'autre de la D112 à chaque extrémité entrée Est et entrée Ouest de la commune, ainsi qu'un secteur en partie centrale.

Al'entrée Ouest de la commune le Parc d'activités du Terlon (9,37ha) recouvre cette zone et ne dispose plus de potentiel de développement.

Al'entrée Est la zone d'activités de Bel Souleil (10,31 ha) est affectée à un industrie de taille moyenne et constitue une Installation Classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir et à renforcer leur caractère spécifique d'activités. L'habitat n'est pas autorisé, excepté celui lié à la fonction ou au gardiennage.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 alinéas 2 et 3.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
 - . 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.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article UE2.
- 7 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR :
 - . Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

ARTICLE UE2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface plancher de 50m².
3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

4. En zone inondable : Zone rouge du PPR

4.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.

4.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Limiter l'emprise au sol à 20m ² . Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

4.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² de Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation (à l'exception des établissements de soin, santé et enseignement).	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5. En zone inondable : Zone jaune du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

5.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

5.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.

L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UE 3 - ACCES 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 et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.5. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

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.

2.1. Dispositions générales

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

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 et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Les voies en impasse :

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

3 - Assainissement

3.1. Eaux usées et vannes

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établi entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

- . 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

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 donné en annexe

3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "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 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

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

3.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement immédiat des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiées.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 m

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport à l'emprise publique autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les limites séparatives avec les zones UB et UD cette valeur est portée à 5 mètres

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :

- 2.1. 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 UE 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 moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

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.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond
- 10 mètres pour les autres bâtiments, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE UE 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, ...

. Sont autorisés, les dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

. 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite.

2.5. Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.6. Pour les autres constructions, d'autres matériaux en façade sont autorisés.

2.7. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.8. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.9. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.

2.10. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

3.2. Pour l'habitat, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale). Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 % et 35 %. Toutefois, pour les annexes liés à l'habitat : garage, vérandas, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.3. Pour les autres constructions, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

5.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

5.2. Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

6 – Installations diverses

6.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

6.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface plancher
- les changements d'affectation des constructions.

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

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

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 10 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² de surface plancher et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

5 - Activités

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

6 - Autres constructions ou établissements

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DEPLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

- . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
- . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.
- . En UE, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER (AU)**

zone AUE₁ : Brunel

zone AUE₂ : Longueterre

zone AUE₃ : Marignac

zone AU₄ : Marquette

zone AU₅ : Durantès

zone AU₆ : As Communals

zone AU o :
Village,
Les Vignes du Village

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE₁
« Brunel »

Superficie : 11,73 hectares

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un territoire situé à l'entrée Ouest de la commune, en bordure de la RD112 et en continuité de la zone d'activités de Gramont sur la commune de Balma.

Le Parc d'Activités de Brunel a une vocation de zone d'activités de qualité architecturale et environnementale orientée essentiellement vers le tertiaire ou des activités pouvant s'intégrer dans cette définition.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement.

ARTICLE AUE₁ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUE₁ 2 alinéa 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une opération autorisée,
- Les installations et travaux divers contenus dans l'article R 442.2 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les activités pouvant engendrer des pollutions diverses (déchets, bruits, rejets,...),
- Les activités nécessitant du stockage ou du stationnement de véhicule à l'extérieur (entreprise bâtiments et travaux publics, entreprises de transports, etc).
- Dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'axe de la Seillonne, aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'ouvrages d'intérêt public ou collectif destinés à la gestion des réseaux (eaux, électricité, bassin de rétention, ...) et de la voie principale

ARTICLE AUE₁ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous forme d'opération d'ensemble, et devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement.
2. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité et requérant du bénéficiaire une présence permanente, sous réserve que ce logement soit entièrement intégré dans le volume du bâti principal et ne dépasse pas 50 m² de surface plancher. Une surface supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'un équipement de service de type hôtelier.
3. En zone inondable : Zone jaune du PPR

3.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

3.2. Constructions

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

3.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE₁ 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès**

L'accès à la zone devra se faire niveau du rond-point existant, conformément aux orientations d'aménagement du secteur.

2 - Voiries nouvelles

L'ensemble des voies créées devra respecter le schéma des orientations d'aménagement du secteur.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

ARTICLE AUE₁ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation de constructions nouvelles sur le site sera soumise à la réalisation de réseaux d'assainissement collectif séparatifs, se raccordant aux réseaux publics existants, et adaptés aux besoins projetés.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement**Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau de collecte d'eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution devra être conçu en accord avec les services compétents.

Eaux pluviales

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiées.

ARTICLE AUE₁ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE AUE₁ 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 m de la RD112

2 - Voies projetées : Voie principale structurante (voie située en partie basse parallèle de la Seillonne) un retrait de 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Ce retrait devra recevoir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE AUE₁ 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la zone au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUE₁ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE AUE₁ 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AUE₁ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux orientations d'aménagement du secteur, la hauteur des constructions est de :

- en partie supérieure : H = 8 m maximum (pour les constructions implantées au dessus de la ligne de niveau 155 NGF),
- en partie inférieure : H = 15 m maximum (pour les constructions implantées au dessous de la ligne de niveau 155 NGF).

Celle-ci est mesurée à l'acrotère ou sous sablière, à partir du niveau du terrain naturel.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUE₁ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

Toutes les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère qualitatif du site.

Les façades « vues » (sur voies publiques et orientées au sud parallèlement aux courbes de niveaux), devront être bâties exclusivement avec les matériaux assurant une harmonie architecturale du P.A. Brunel. Le traitement paysager des abords de bâtiments et des parkings arborés sera particulièrement soigné.

Les clôtures seront en grillage rigide. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m.

Les constructions devront présenter un aspect homogène et être accompagnées d'aménagements paysagers limitant leur aspect visuel.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par des techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

Sont autorisés, les dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

1 - Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

2 - Toitures

Sans objet

3 -Couleurs

Les teintes de peintures et enduits respecteront la réglementation générale du PLU de la commune.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardages : dans la gamme des gris ou ocres ,
- maçonnerie : brique rouge et/ou enduits (gamme ocre).

D'autres teintes ou couleurs pourront être utilisées dans la mesure où leur impact n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie d'ensemble des constructions et participe à l'embellissement ou l'intégration de la façade.

4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Les pré-enseignes ne sont pas autorisées

ARTICLE AUE₁ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement devra respecter les orientations d'aménagement du secteur

Les stationnements de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et est défini ci-après.

1 place de stationnement pour 30m² de Surface Plancher

Il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE AUE₁ 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 -Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Les espaces verts à créer devront respecter les orientations d'aménagement du secteur et représenter un minimum de 20%

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés et plantés,

- Il sera prévu sur l'ensemble de la zone un arbre de haute tige ou de moyenne tige (type arbuste) pour 10 emplacements de stationnement,
- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être stockés dans des containers appropriés et masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE AUE₁ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE₂

« Longueterre »

Superficie : 10,71 hectares

Caractère de la zone

Cette zone correspond à un territoire situé entre la voie ferrée et la commune de Saint Jean, ce secteur bien qu'il soit en continuité du Parc du d'Activités du Terlon subit la coupure que constitue la voie ferrée.

Cette zone AUE₂ est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique.

Ce secteur fait l'objet :

D'orientations d'aménagement, pièce n° 3b du dossier de PLU

ARTICLE AUE₂ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article AUE₂ 2.3.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
 - . 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.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article AUE₂2.
- 7 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR:
 - . Le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

ARTICLE AUE₂ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), et devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement, pièce 3b du PLU.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
3. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité et requérant du bénéficiaire une présence permanente, sous réserve que ce logement soit entièrement intégré dans le volume du bâti principal et ne dépasse pas 50 m² de surface plancher Une surface supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'un équipement de service de type hôtelier.

4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
5. En zone inondable : Zone jaune du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

5.2. Constructions

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Planter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

5.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE₂ 3 - ACCES 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 et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

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.

2.1. Dispositions générales

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

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 et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

2.2. Les voies en impasse :

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE AUE₂ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

3 - Assainissement

3.1. Eaux usées et vannes

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établi entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.

. 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

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 donné en annexe

3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "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 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

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

3.3. Eaux pluviales

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiées.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE AUE₂ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE AUE₂ 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES**1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

ARTICLE AUE₂ 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUE₂ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance séparant 2 bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE AUE₂ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUE₂ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

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.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUE₂ 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES**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.

. Sont autorisés, les dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.6. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

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

4 - Clôtures

4.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

4.2. Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

5 – Installations diverses

5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE AUE₂ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 10 m² de surface plancher, affectée à la vente.

4 - Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² de surface plancher et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

5 - Activités

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

6 - Autres constructions ou établissements

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

ARTICLE AUE₂ 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger dans la mesure du possible.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.

. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

. En AUE2, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUE₂ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE₃

« Marignac »

Superficie : 8,11 hectares

Caractère de la zone

Le secteur Marignac (8,11 ha) est contraint entre la D112 et la rivière Sausse qui l'impacte d'un risque d'inondabilité d'aléa faible à fort avec un bâtiment existant sur ce dernier.

Ce secteur qui constituera un lien entre le centre du village et le futur quartier du collège (Marquette), est destiné à recevoir exclusivement des activités de services et de commerces de proximité.

Cette zone AUE₃ est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique.

Ce secteur fait l'objet :

**D'orientations d'aménagement,
et**

D'une étude amendement Dupont L 111-1-4, pièce n° 3c du dossier de PLU

ARTICLE AUE₃ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 alinéa 2 et 3.
- 2 – Toutes constructions autres que celles destinées à des activités de services et de commerces de proximité.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - . 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.
- 6 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 7 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article AUE₃2.
- 8 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR :
 - . Le stockage de matière dangereuse ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

ARTICLE AUE₃ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et l'étude L.111-1-4 et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface plancher de 50m².
4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

En zone inondable : Zone rouge du PPR

4.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.

4.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Limiter l'emprise au sol à 20m ² . Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

4.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courante des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² de Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation (à l'exception des établissements de soin, santé et enseignement).	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5. En zone inondable : Zone jaune du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

5.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

5.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² de Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.

L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE₃ 3 - ACCES 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 et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre
- 1.5. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

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.

2.1. Dispositions générales

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

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 et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

La voirie de desserte respectera les orientations d'aménagement et le schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

2.2. Les voies en impasse :

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE AUE₃ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

2 - Alimentation en eau

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

3 - Assainissement

3.1. Eaux usées et vannes

- . Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établie entre les industriels et le gestionnaire du réseau.
- . Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux 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.
- . 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, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.
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 donné en annexe

3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "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 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

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

3.3. Eaux pluviales

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiées.

4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE AUE₃ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUE₃ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . un recul de 20 mètres de l'axe de la RD 112 est exigé, conformément à l'étude L. 111-1-4.

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 m

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.
Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autres que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

ARTICLE AUE₃ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :

- 2.1. 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.
- 2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

ARTICLE AUE₃ 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 moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments.
L'implantation des bâtiments devra permettre une perméabilité visuelle depuis la RD112 vers la Sausse conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

ARTICLE AUE₃ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

ARTICLE AUE₃ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Définition : le niveau de base**

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.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond
- 10 mètres pour les autres bâtiments, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

ARTICLE AUE₃ 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, ...

. Sont autorisés, les dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

. 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Un rappel des matériaux traditionnels (terre cuite, enduits, ...) sera exigé.

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite.

2.5. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3 - Toitures

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

3.2. les couvertures des bâtiments

Règle générale : la couverture des bâtiments doit être la tuile de type canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale)

Toutefois : pour tenir compte d'impératifs techniques relatifs à des bâtiments de grande emprise, d'autre matériaux pourront être utilisés, à condition que leur teinte s'harmonise à celle de la tuile

Les couvertures en tuiles devront présenter une pente comprise entre 25 et 35 %

4 - Clôtures

4.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

4.2. les clôtures si elles existent devront être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 2.00 mètres de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure de voie publique, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours

5 – Installations diverses

5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE AUE₃ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Stationnement automobile

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

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

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

La zone principale de stationnement sera située à l'arrière des bâtiments, considéré depuis la RD112, conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU).

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

2 - Bureaux

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

3 - Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface plancher, il est exigé une place de stationnement pour le public par 30m² de surface de plancher, affectée à la vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 30m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² de surface plancher et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

5 - Activités

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

6- Autres constructions ou établissements

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

2 – Stationnement des bicyclettes et des deux-roues motorisés

2.1 Pour les constructions à usage de bureaux, hôtelier, industriel, d'entrepôts, de service public ou d'intérêt collectif.

Un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2% (vélos+ deux roues motorisés) de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

2.2 Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200m² de la surface de plancher projetée.

Pour 40 places de stationnement automobiles exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12.5m² sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues (vélos+ deux roues motorisés). Ces emplacements seront couverts et pourront être regroupés et seront clairement identifiés. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.»

ARTICLE AUE₃ 13- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AUE₃ 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

- . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
- . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.
- . Un traitement paysager de l'espace de retrait entre la RD112 et les bâtiments de même que l'espace entre les différents bâtiments est exigé conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU).

ARTICLE AUE₃ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU₄

Superficie : 9,656 hectares

Caractère de la zone

Le territoire au lieu-dit « La Marquette ».

Il est desservi par la D112 qui a fait l'objet d'un aménagement à l'occasion de la construction du collège, et correspond à un foncier le long de la RD 59 en face du collège. Cette zone accueillira, dans le cadre de l'objectif de mixité sociale souhaité par la Loi, une urbanisation mixte avec de l'habitat individuel et groupé, de l'habitat collectif (dont au minimum 20 % d'habitat social), et des services compatibles avec l'habitat, au contact de l'urbanisation environnante pavillonnaire. L'urbanisation à court terme se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Cette zone AU₄ est à règlement strict, elle sera ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement, pièce n° 3d du dossier de PLU.

Afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Montrabe, il est fait application de l'article L123-1-5-II, 4° du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UB.

ARTICLE AU₄1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts commerciaux et de stationnement de véhicules.

ARTICLE AU₄2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous forme d'opération d'ensemble, qui devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement, pièce 3d du PLU.
- 2 - En application de l'article L123-1-5-II,4 du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat d'une Surface Plancher égale ou supérieure à 700 m², devra affecter un minimum de 25% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AU₄3 - ACCES ET VOIRIE

Les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3d du dossier de PLU, sont à respecter.

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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

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 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.

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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à une meilleure conception de l'espace conformément aux orientations d'aménagement, pièce 3d du PLU.
- 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie ou au mail central.

ARTICLE AU₄ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU₄ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE AU₄ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies.

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

Dans les opérations d'ensemble, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur ou qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

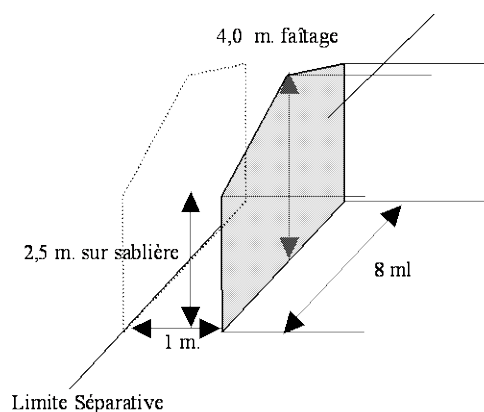
ARTICLE AU₄ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres.

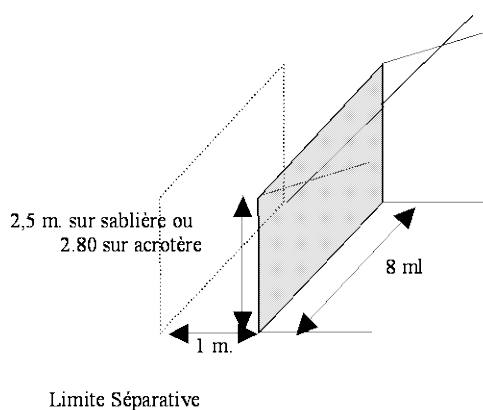
2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

2.1. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excède pas 8 mètres par limite séparative.

Sur la limite séparative est admis uniquement le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée. Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

4 - Pour les limites séparatives identifiées dans les orientations d'aménagement, pièce 3d du P.L.U., toute construction doit être implantée à une distance de 5 mètres

ARTICLE AU₄ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU₄ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux orientations d'aménagement, pièce 3d du PLU., la hauteur des constructions est de :

- en partie Est : R+1, soit H = 7 m maximum,
- en partie Ouest :, R+3, soit H = 13,50 m maximum.

Celle-ci est mesurée à l'acrotère ou au dessus de la sablière, à partir du niveau du terrain naturel.

ARTICLE AU₄ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et leurs matériaux elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

- 2.4. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est-à-dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- 4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
 - . par des grilles ou grillage.
 - . par un muret surmonté d'un grillage
- 4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :
- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
 - . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
 - . par un dispositif de type rambarde.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE AU₄ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

1 – Stationnement automobile

1.1. Habitations

Il est exigé 1,5 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.

Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble et pour répondre au souhait de diversité dans la typologie d'habitat par la réalisation de petits ensembles, les aires de stationnement exigées pour les ensembles de moins de 10 logements situés en façade de la RD 59, pourront être réalisées non couvertes sur les espaces collectifs, sur production d'une notice justificative.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L 123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement.

1.2. Bureaux

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

1.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface plancher de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 30 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Activités

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.6. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

2 – Stationnement des bicyclettes

2.1. Habitation en collectif

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places^(*)) par 100 m² de surface plancher.

ARTICLE AU₄ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les orientations d'aménagement, formulées dans la pièce 3d du dossier de PLU, sont à respecter.

1 - Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

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

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AU 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parking 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 AU₄ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

NEANT

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU₅

Superficie : 2,16 hectares

Caractère de la zone

Le territoire au lieu dit « Durantes »

*Ce secteur libre de toute construction, correspond à un territoire nouvellement équipé, situé en frange de l'urbanisation de la commune et en contact direct avec l'espace agricole. Il propose une typologie de bâti similaire à la zone UD proche (habitat de faible densité).
Il ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation, que sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.*

ARTICLE AU₅ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel et de stationnement de véhicules non lié à l'opération autorisée.

ARTICLE AU₅ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures prévus aux articles 3 et 4 ci-après et sous réserves d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur.
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite de la zone agricole, A.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité.
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AU₅ 3 - ACCES 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'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou de 2 logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

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 de deux habitations ou 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.

2.2. 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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur 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 une meilleure conception de l'opération d'ensemble,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE AU₅ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU₅ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

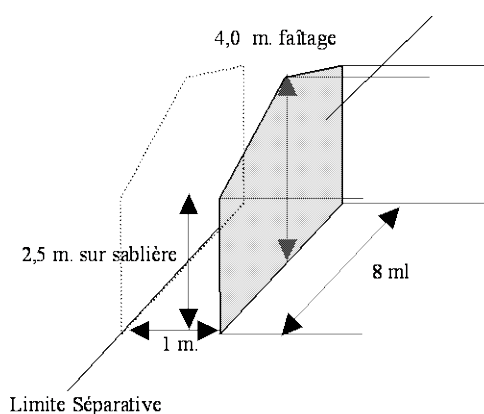
NEANT

ARTICLE AU₅ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

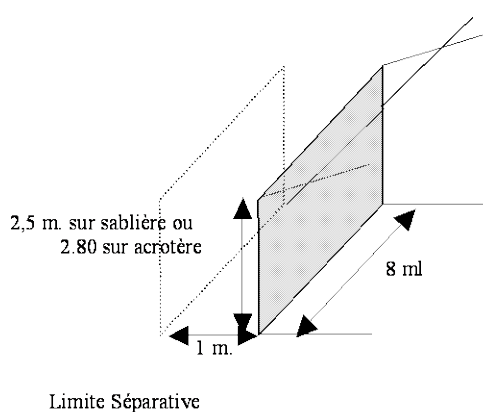
- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- 2 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU₅ 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.
 - 2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées en limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier plafond) et 4 m au faîtage et sans que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excède pas 8 mètres par limite séparative.
- Sur la limite séparative est admis uniquement le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

- 3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU₅ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE AU₅ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,20 de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition réglementaire ne s'applique ni aux piscines non couvertes, ni aux équipements publics.

ARTICLE AU₅ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

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.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE AU₅ 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, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau, s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

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

- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

- 5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :
- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage. Exemple : cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépines, buissons ardents, lauriers, etc...

- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE AU₅ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

1 – Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être couverte. Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

1.2. Bureaux

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

1.3. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

ARTICLE AU₅13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AU₅ 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

4.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

4.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m² par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², être planté et réaménagé d'un seul tenant.

ARTICLE AU₅ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

:-

NEANT

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU₆

Superficie : 2,03 hectares

Caractère de la zone**Le territoire au lieu dit « As Communaux »**

Ce secteur libre de toute construction, correspond à un territoire équipé ; cependant, du fait de sa situation en bordure de la RD 112 (route de Lavaur) et au croisement de celle-ci avec la RD70, son aménagement a été conditionné à l'aménagement de cette intersection. Il fait partie d'une section d'entrée de ville (Secteur Marignac – As Communaux) ayant fait l'objet d'une étude L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont). L'aménagement de cette section a débuté par la réalisation de la zone d'activités commerciales dite de Marignac et la mise en place de deux giratoires pour traiter les intersections sur la RD112. En continuité avec un secteur d'habitat pavillonnaire dense, le projet d'urbanisation de cette zone propose, en cohérence avec les orientations d'aménagement de l'étude Amendement Dupont, une diversité de logements depuis l'habitat pavillonnaire prolongeant celui des parcelles voisines, jusqu'à l'habitat collectif en retrait de la RD 112 et de la RD 70. Le tout dans un objectif de mixité sociale à hauteur de 30% de logements aidés. Ce secteur s'ouvrira à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

ARTICLE 1 AU₆ - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts commerciaux et de stationnement de véhicules.

ARTICLE 2 AU₆ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions et opérations, à dominante d'habitat, ne pourront être autorisées que sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur et sous réserve de respecter les principes d'aménagement portés au dossier « Entrée de ville RD112 » au titre de l'amendement Dupont (pièce n°6 du présent dossier de modification).
- 2** - En application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat devra affecter un minimum de 30% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.
- 3** - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE 3 AU₆ - ACCES 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 et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3 Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs.
- 1.4 Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre
- 1.5 Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

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 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.

2.2. 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 chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens.

Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.

- 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,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

2.3. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à une meilleure conception de l'espace conformément aux orientations d'aménagement et au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Secteur Marignac – As Communaux (pièce n°6 du présent dossier de modification).
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante 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 renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE 4 AU₆ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

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

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

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

3.3. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

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 ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 5 AU₆ - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 6 AU₆ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

. un recul de 35 mètres de l'axe de la RD 112 est exigé

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

. 15 m

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

. 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
. néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

. 5 m

2 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 AU₆ - 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 5 mètres.
- 2 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 8 AU₆ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE 9 AU₆ - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,50 de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 10 AU₆ - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

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.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2, soit 10 mètres maximum mesurée à l'acrotère ou au-dessus de la sablière.

Toutefois, afin de favoriser le stationnement en sous sol et tenir compte de la topographie du terrain, cette hauteur pourra être majorée dans la limite de 10 %.

ARTICLE 11 AU₆ - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

. Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle et d'aménagement, 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, ...

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau, s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

- . 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 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.7. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 Clôtures

5.1. Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage. Exemple : cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépines, buissons ardents, lauriers, etc...
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent, doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

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).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

ARTICLE 12 AU₆ - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Stationnement automobile

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

1.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être couverte.

1.2. Bureaux

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

1.3. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

2.1. Habitation

A partir de trois logements, il est exigé un local fermé réservé aux deux roues, et de préférence intégré au bâtiment principal, selon un ratio d'au moins 1.5 m² par logement arrondi à l'entier supérieur.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher

ARTICLE 13 AU₆ - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

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 nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AU₆ 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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 espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

ARTICLE 14 AU₆ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

NEANT .

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 0

Superficie : 9.16 hectares

Caractère de la zone

Elle recouvre 3 territoires :

Le territoire au lieu-dit « La Marquette », (3,50 hectares).

L'ouverture ouverture à l'urbanisation de ce secteur, pourra être envisagée, dès lors que la zone AU4 sera aménagée

Le territoire dénommé « Village » (3,24 hectares).

Ce territoire est réservé à une urbanisation à long terme.

Le territoire dénommé « Les Vignes du Village » (2,42 hectares).

Ce secteur central destiné à renforcer l'habitat et notamment l'habitat locatif social, devra faire l'objet d'un projet d'ensemble dont la principale contrainte sera l'aménagement de son accès sur la RD112.

La zone AU 0 à règlement strict ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisés ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

ARTICLES AU₀ 1 à AU₀ 14 :

NEANT

Zone fermée à l'urbanisation.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

zone A

zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Superficie : 122,52 Hectares

Caractère de la zone

Cette zone recouvre un territoire naturel, au Sud de la commune et support d'une activité principalement céréalière

Cette zone est cernée par les réseaux publics lui procurant une forte pression foncière caractéristique des territoires péri urbains.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver l'activité agricole comme un atout économique et environnemental pour la commune,*
- de protéger les éléments paysagers du site (plantations existantes, sentiers)*

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles liées à l'activité agricole hors zone inondable et celles autorisées à l'article A 2.

ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface plancher ne dépasse 200 m².
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE A 3 - ACCES 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, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.4. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

Néant

ARTICLE A4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

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

2 – Réseaux d'assainissement

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

2.1.1. 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.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.

2.1.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Une expertise géologique, doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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 donné en annexe n° 5b.

2.3. Eaux pluviales (Eaux atmosphériques et assimilables)

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU n°5b.

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 assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de 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 sur le territoire de la Commune.

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 ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

3 - Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4- 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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- Par rapport à l'axe de la RD 112 :
 - . 75 mètres pour l'habitat,
 - . 25 mètres pour les autres constructions,
- Par rapport à l'axe de la RD 70 :
 - . 15 mètres
- Par rapport à l'axe de la RD 59 :
 - . 15 mètres
- Par rapport à l'axe de la voie ferrée :
 - . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
 - . néant autres constructions,
- Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :
 - . 5 mètres

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute construction destinée à usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 3 - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou à défaut au dernier plafond.

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

2 - Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages spécifiques liés aux activités agricoles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

1 – Conditions générales

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

- 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, ...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

2 - Couleurs et matériaux

2.1. 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.

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

2.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

3 - Toitures

3.1. Pour les constructions autres qu'habitat, d'autres matériaux de couverture que la tuile sont autorisés.

3.2. Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

4 - Clôtures

4.1. Tout type de clôture à caractère industriel (plaque de ciment, bardage,...) est interdit.
Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

4.2. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

Il est exigé deux places de stationnements par logement dont une couverte et attenant à l'habitation.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DEPLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

2 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 141,83 hectares

Caractère de la zone

La zone N englobe un territoire constitué par les rives et abords des rivières Sausse et Seillonne, par des emprises agricoles objet d'un fort mitage mais constituant cependant par le maintien de sa vocation d'espace naturel une coulée verte.

Cette zone N constitue aussi de part et d'autre de la Sausse et la Seillonne les zones à risque d'inondation

Deux secteurs sont distingués :

- **Le secteur N1 (6,51 hectares)** correspond à des emprise support d'une ou deux maison d'habitation en zone agricole (A)
- **Le sous-secteur NL (28,42 hectares)** correspond au territoire de loisirs et de sports de la commune et à un Golf dont l'emprise déborde sur la commune voisine

Les dispositions du règlement on pour objectifs :

- la protection des éléments du paysage (végétation, sentiers, cours d'eau de la Sausse et de la Seillonne),
- la valorisation d'une boucle verte autour de la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- **des bassins d'orage,**
- d'un cimetière et les aires de stationnement afférentes (ER 51)
- **en secteur NL, des terrains de jeux, de sports, les équipements sportifs (golf) ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ou nécessaires aux équipements,** à l'exclusion des installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, etc.
- **de celles autorisées à l'article 2.**

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 – A la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sous conditions :**

1.1 - **En zone N**, les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface plancher.

1.2 - **En secteur N1**, les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface plancher existante par habitation et, la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique comme bâti de caractère à protéger et dans la limite d'un logement supplémentaire.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

3 – Dans le secteur NL :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface plancher de 150 m².

Les constructions nécessaires aux installations sportives ou de loisirs.

4 - En zone inondable : zone rouge du PPR**4.1. Aménagements, infrastructures**

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.

La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

4.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier	Limiter l'emprise au sol à 6m ² par parcelle d'usage.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

4.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

4.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

5. En zone inondable : zone jaune du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

5.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune, ...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

5.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.

5.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. En zone inondable : zone bleue du PPR

6.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.

La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

6.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'activité ou recevant du public.	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune, ...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

6.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

6.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE N 3 - ACCES 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 et constitué par acte authentique vu par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteurs. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.4. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

2 - Voirie

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

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.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - 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 et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

3 - Assainissement

3.1. Eaux usées (Eaux domestiques)

- 3.1.1. Pour toutes les constructions à usage d'habitation et en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Une expertise géologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain. . Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.
- 3.1.2. Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que les flux du mode et du lieu de rejet.
- 3.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 3.1.4. Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder (ultérieurement) au réseau public d'évacuation des eaux usées dès qu'il sera réalisé.

3.2. Eaux pluviales (Eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement immédiat des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- Par rapport à l'axe de la RD 112 :
 - . 75 mètres pour l'habitat,
 - . 25 mètres pour les autres constructions,
- Par rapport à l'axe de la RD 70 :
 - . 15 mètres
- Par rapport à l'axe de la RD 59 :
 - . 15 mètres
- Par rapport à l'axe de la voie ferrée :
 - . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
 - . néant autres constructions,
- Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :
 - . 5 mètres

2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE N7 - 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 5 mètres.
- 2 - Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : le niveau de base

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.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres mesurée sous sablière, pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**A - Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Sont autorisés, les dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

B - Bâtiments d'habitation**1 - Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir une parfaite intégration au site et à l'environnement (confère article R-111-21 du Code de l'urbanisme).

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 2.5. Pour les constructions d'équipements collectifs autorisés en NL, d'autres matériaux sont autorisés.
- 2.6. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et 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.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

- 3.1. Pour les habitations et leurs annexes, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour les toitures en tuiles la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.3. Pour les constructions d'équipements collectifs autorisés en NL, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

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

5 - Clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaque de ciment, bardage,...) est interdit.

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.- Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

2 - Autres établissements

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

3 – Stationnement des bicyclettes et des deux roues

Des places de stationnement de bicyclettes sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DEPLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés et protégés, leur remplacement pourra être autorisé si nécessaire.
2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, répartis sur la totalité de l'aire de stationnement.
4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres, d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

Annexe

Annexe 1 : Liste des plantes invasives prosrites pour le secteur UB b

Source: *Plantes exotiques envahissantes en Midi-Pyrénées*, sur pee.cbnpmp.fr