

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I AU
II AU
III AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone I AU recouvre en totalité une surface d'environ 24.4 hectares.

Elle correspond à la zone de développement futur de la commune d'urbanisation programmée à court et moyen terme (2004-2006), d'accueil diversifié à dominante habitat, avec des équipements commerces et services

Trois secteurs sont différenciés :

I AU : zone de développement futur desservi par l'assainissement collectif (surface 20.5 hectares environ).

Cette zone correspond aux quartier d'Encoste, de Cavallé , de Bramesoifet et de Pièce Grande.

I AUa : territoire de développement futur reprenant les caractéristiques du secteur Ua (surface 2.5 hectares environ).

Ce secteur correspond au quartier d'Emmenot. Secteur favorisant une certaine densité à proximité du centre ancien.

I AUb : territoire de développement futur non desservi par l'assainissement collectif (surface 1.4 hectares environ).

Correspond au territoire d'entrée de ville du Cantou.

Le règlement établi pour la zone I AU a pour objectif :

- de permettre un développement qui remplit les objectifs de diversité urbaine, de mixité d'habitat, d'équipements et de services nécessaires aux besoins des habitants
- de favoriser une intensification urbaine des territoires libres localisés dans la centralité de la commune ou en entrée de ville.

Dispositions générales

1-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2-Ouvrages d'intérêts collectif : ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

3-Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

4-Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :



Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles.
- 2 – Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente dépasse 300 m².
- 3 – Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- 4 – Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 5 – Les carrières.
- 6 – Les défrichements des arbres isolés et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 7 – Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE I AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 – Les constructions ou opérations d'aménagement à usage d'habitation sont autorisées à condition de concerner une unité foncière de 1 hectare minimum ou la totalité de la zone si celle-ci totalise moins de 1 ha.
Dans les deux cas les opérations doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement global de la zone existante ou en projet et respecte notamment les principes d'accès, définis dans le document graphique.
- 2 – Les constructions ou opérations d'aménagement ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements nécessaire à l'opération
- 3 – Les installations classées nouvelles et les extensions des installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1-1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

1-2- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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



- 1-5- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.
- 1-6- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 1-7- Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
- pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 – Voirie nouvelle publique et privée

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

2-1- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2-2- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 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 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération (aménagé conformément à l'article U 4, alinéa 3-3), l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2-3- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

ARTICLE I AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 – Réseau d'alimentation en eau potable :



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

Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute Garonne.

2 – Réseau d'assainissement:

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

2-1- Eaux usées :

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

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de l'assainissement donné en annexe du PLU n°4-2-1.

Pour la zone I AUb en l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe 4-2-2 du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2-1- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

3 – Réseaux divers :

3-1- Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé, de préférence en souterrain ou éventuellement en façade, de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

3-2- Locaux et installations techniques :

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

3-3- Déchets :

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 la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.



ARTICLE I AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zone I AU :

NEANT

Zone I AUa :

NEANT

Zone I AUb :

Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2500 m²

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

1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

- Toute construction doit être implantée à :

- un minimum de 4 mètres de l'alignement de fait ou de droit des voies déjà existantes ou projetées

- D'autres implantations possibles :

- Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

En secteur IAUa :

- L'implantation pourra s'effectuer, soit à l'alignement des voies (existantes ou futures), avec des décrochements et redans possibles, soit en recul, en respectant la limite des constructions existantes des unités foncières immédiatement voisines.
- **D'autres implantations possibles :**
 - Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations. En fonction des plans graphiques des liaisons entre les sections seront obligatoire
 - Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2 – Implantation des piscines.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE I AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



- **En secteur IAUA :** Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment autorisé en I AU 10, avec un minimum de 3m.

- **En secteur IAU et IAUB :** Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur autorisée en I AU 10 et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

2 – Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives latérales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative.

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

- Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

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

4 – Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1.50 mètres des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE I AU 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE I AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur moyenne 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 à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.



- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière avec un nombre maximum de deux niveaux sur rez de chaussée.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

Zone I AUa :

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière. Toutefois des adaptations à cette règle pourront être admises dans les secteurs bâtis présentant une unité d'aspect.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

ARTICLE I AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Conditions générales

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

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

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

2 – Toitures

2-1- A l'exception des vérandas, pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3-2- Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire.

3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes peuvent être utilisés.

3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont de préférence le bois obligatoirement peint, et traité dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si



elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ferronneries ou serrureries seront de la même teinte mais plus foncée. Les portes de garage seront sans oculus.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Clôtures sur rues

En secteur IAUa :

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

En secteur IAU et IAUb :

Les clôtures pleines sont interdites, seules les clôtures bocagères sont autorisées : elles pourront alors être constituées d'un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.50 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

5 – Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

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

7 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique.

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tout travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE I AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute construction, toute extension supérieure à 60 m² de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

1 – Habitations :

1-1- Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état (décret n°99.266 du 1^{er} avril 1999) sont les suivantes :



- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'état, au titre de l'article L-123-2.1 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

- Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des logements existants locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

1-3-Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

2 – Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

3 – Equipements hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail avec un minimum de 1 place pour 40 m² de SHON.

5 – Equipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement, laissé au « libre arbitre de la commune ».

ARTICLE I AU 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Espaces libres et plantations

2-1- Plantations et boisements existants

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

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2-2-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.

2-3-Espaces libres et verts à créer



- Dans les lotissements , 35% au moins de la superficie de chaque lot devra être traité en espace vert.

En plus, dans les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 40 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé :

- 0.20 pour le secteur IAUa
- 0.12 pour le secteur IAU
- 0.15 pour le secteur IAUb en cas de raccordement au réseau d'assainissement
- 0.10 pour le secteur IAUb en cas d'assainissement autonome

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU recouvre en totalité une surface d'environ 20.3 hectares.

Elle correspond à la zone de développement futur de la commune d'urbanisation programmée à plus long terme elle sera ouverte après la modification du document d'urbanisme, réservée à l'habitat.

Le règlement établi pour la zone II AU a pour objectif à titre indicatif :

- de permettre un développement homogène de la commune
- d'urbaniser une zone d'entrée de ville à proximité du cœur du village.

La zone II AU ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation, notamment l'assainissement, seront réalisés.

Dispositions générales

1-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2-Ouvrages d'intérêts collectif : ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

3-Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

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.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE II AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des extensions des constructions existantes et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE II AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sans objet



SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1-1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

1-3- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1-8- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

1-9- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1-10- Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :

- pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
- au delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 – Voirie nouvelle publique et privée

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

2-1- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2-2- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 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 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération (aménagé conformément à l'article U 4, alinéa 3-3), l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2-3- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.



- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

ARTICLE II AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 – Réseau d'alimentation en eau potable :

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

Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute Garonne.

2 – Réseau d'assainissement:

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

2-1- Eaux usées :

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

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de l'assainissement donné en annexe du PLU n°4-2-1.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe 4-2-2 du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2-1- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

3 – Réseaux divers :

3-1- Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé, de préférence en souterrain ou éventuellement en façade, de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

3-2- Locaux et installations techniques :

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

3-3- Déchets :

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 la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE II AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE II AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

D'autres implantations possibles :

- Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2 – Implantation des piscines.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE II AU7 – 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 autorisée en II AU 10 et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 4 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 12 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

2 – D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée



et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

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

3 – Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1.50 mètres des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE II AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur moyenne 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 à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière avec un nombre maximum de un niveau sur rez-de-chaussée.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif ou public.

ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Conditions générales

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

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

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

2 – Toitures

2-1- A l'exception des vérandas, pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3-2- Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire.

3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes peuvent être utilisés.

3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont de préférence le bois obligatoirement peint ,et traité dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles, en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ferronneries ou serrureries seront de la même teinte mais plus foncée.

Les portes de garage seront sans oculus.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Clôtures sur rues

En limite parcellaire

En secteur IIAU :

Les clôtures pleines sont interdites, seules les clôtures bocagères sont autorisées : elles pourront alors être constituées d'un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.50 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

5 – Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

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



7 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique.

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tout travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE II AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute construction, toute extension supérieure à 60 m² de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

1 – Habitations :

1-1- Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

ARTICLE II AU 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

2 – Espaces libres et plantations

2-1- Plantations et boisements existants

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

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2-4-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.

2-1-Espaces libres et verts à créer

- Dans les lotissements , 35% au moins de la superficie de chaque lot devra être traité en espace vert.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0 à l'exception des extensions des constructions autorisées.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III AU

Caractère de la zone

La zone III AU recouvre en totalité une surface d'environ 7.1 hectares.

Elle correspond au territoire situé au lieu dit « Gaussem ».

Ce territoire est privilégié pour un développement de type économique et regroupe des terrains destinés à usage d'activité (industrie, commerce, ...).

Dispositions générales

1-Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2-Ouvrages d'intérêts collectif : ces ouvrages qui par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

3-Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L-111-3 du Code de l'Urbanisme).

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.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE III AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions à usage
- industriel, commercial et artisanal
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'habitat de fonction, de service et de bureaux,
 - des lotissements à usage d'activité, des aires de stationnement, des extensions des constructions existantes et la création d'annexes liées à la construction existante (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE III AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 – Les extensions des constructions existantes et sans changement de destination seront autorisées sous réserve d'une extension mesurée, limitée à 30% de la surface hors œuvre nette existante (à la date d'approbation du présent règlement).

2 - Les constructions ou opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter une unité foncière d'un minimum de 4500m².

3 – Les annexes isolées seront autorisées sous réserve d'être mesurées et limitées à 20% de surface hors œuvre brute.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

1-1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

1-2- Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1-3- Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

1-4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 – Voirie nouvelle publique et privée

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

2-1- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2-2- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.
- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 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 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération (aménagé conformément à l'article U 4, alinéa 3-3), l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2-3- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.



- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

ARTICLE III AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

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

1 – Réseau d'alimentation en eau potable :

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

Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute Garonne.

2 – Réseau d'assainissement:

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

2-1- Eaux usées :

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

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.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement de l'assainissement donné en annexe du PLU n°4-2-1.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe 4-2-2 du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2-1- Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

3 – Réseaux divers :

3-1- Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé, de préférence en souterrain ou éventuellement en façade, de même que leurs raccordement et celui des constructions individuelles, au réseau existant. Ces dispositions sont applicables aux réseaux de communications téléphoniques ou câblés.

3-2- Locaux et installations techniques :

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

3-3- Déchets :

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 la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE III AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE III AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET AUX VOIES PRIVEES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Toute construction doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

ARTICLE III AU 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 autorisée en III AU 10 et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE III AU 9 – EMPRISE AU SOL

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

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE III AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur moyenne 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 à l'axe de la construction, dans le cas d'un terrain en pente jusqu'au niveau inférieur de la panne sablière pour les

toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière pour l'habitat.
 - La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres sous sablière ou sur acrotère pour les autres constructions.
- Des dépassements de hauteur seront autorisés pour les éléments fonctionnels des activités.

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

ARTICLE III AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Conditions générales

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

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

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

2 – Toitures

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

2-1- Pour les habitats de fonctions, les matériaux de couverture doivent être la tuile courbe de type canal ou similaire. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés notamment dans l'utilisation de matériaux à technique spécifique.

Les chiens-assis sont interdits, si une partie au moins des ouvertures n'est pas intégrée à la façade.

Dans le cas de toiture traditionnelle, les croupes en toiture peuvent être imposées.

1-5- Pour les constructions définies à l'article IIIAU1-1, tout type de toiture est autorisé, notamment le bardage.

2-3- Pour les équipements collectifs, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 – Façades – Couleurs – Matériaux.

3-1- Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Les volumes des constructions seront d'une grande simplicité.

3-2- Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont au mortier de chaux naturelle ou similaire, légèrement ocré dans la masse.

3-3- L'utilisation des couleurs vives est interdit

3-4- Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.



3-5- La tôle éverite et les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) employés à nu est interdit.

3-6- Les Volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes.

3-7- Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Clôtures sur rues

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0.60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- Soit un grillage implanté directement dans le sol

5 – Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

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

7 – Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7 du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Ces éléments sont identifiés au document graphique par une légende spécifique. Tout travaux de réaménagement (total ou partiel), des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve dans les unités foncières supportant un élément du patrimoine, seront soumis à consultation et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE III AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A l'exception des extensions inférieures à 60 m² de SHON (ne créant pas de logement nouveau) qui ne sont pas concernés par ces règles, il est exigé pour toute construction, toute extension supérieure à 60 m² de SHON et changement d'affectation des constructions, des stationnements, suivant les règles ci-dessous.

2 – Activité :

Il est exigé une place par poste de travail et une place pour 40 m² de SHON minimum de bureaux, commerces, Cette prescription de s'applique pas aux locaux de stockage.

ARTICLE III AU 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

Plantations et boisements existants

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

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

Espaces libres et verts à créer

- Dans les lotissements , 35% au moins de la superficie de chaque lot devra être traité en espace vert.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE III AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 30 %.