



aua/T



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Plaisance-du-Touch

3^{ème} révision approuvée le 20 décembre 2005

5^{ème} modification simplifiée du PLU

Dossier mis à disposition du public
et notifié aux Personnes Publiques Associées

3 – PIECES REGLEMENTAIRES

3.1. Règlement écrit

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les articles concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU :
 - R 111-2, relatif à la salubrité et la sécurité publique ;
 - R 111-4, relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques ;
 - R 111-15, relatif à la préservation de l'environnement ;
 - R 111-21, relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- 3 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 16 secteurs :

1 - LES ZONES URBAINES

- . la zone **UA** et les secteurs **UAa, UAb, UAc, et UAd**
 - . la zone **UB** et les secteurs **UBa, UBc, UBd, Ube et UBg**
 - . la zone **UC** et les secteurs **UCa, UCb, UCd et UCe**
 - . la zone **UD** et les secteurs **UDa, UDb, UDc et UDe**
 - . la zone **UE** et les secteurs **UEa, UEb, et UEc**
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

2 - LES ZONES A URBANISER

- . la zone **1AU** et les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1 et 1AUg2**
 - . la zone **1AUe** et les secteurs **1AUe1, 1AUe 2, 1AUe 3, et 1AUe 4**
 - . la zone **1AUf** et les secteurs **1AUfa, 1AUfb et 1AUfc**
 - . la zone **2AU** et le secteur **2AUe**
 - . la zone **3AU**
- repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

3 - LA ZONE AGRICOLE

La zone **A**

4 - LA ZONE NATURELLE

La zone **N** et les secteurs **Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Ns**

Il comporte également :

- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - Adaptations mineures (Article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

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.

2 - Reconstruction de bâtiment (Article L111-3 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernée restent applicables.

3 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

4 - Construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées

5 - Prise en compte des risques liés aux canalisations de gaz à haute pression

L'implantation de ces réseaux a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles le document I3 est joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

6 - 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.

7 - Bâti de caractère et éléments de paysage à protéger (article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme)

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

8 - Espaces boisés classés –EBC- (articles L 130-1 et suivants, articles R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

9 - Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Toulouse Franczal

Les constructions autorisées sous la courbe de bruit D de l'aérodrome de Toulouse Franczal doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur : application de la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur, soit 30 dB(A).

10 - Prise en compte des axes classés bruyants

Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reportés sur le règlement graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à l'arrêté ministériel relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

11 - Définition emprise sol aux articles 9 du PLU

Article R*420-1

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Calcul du coefficient d'emprise au sol défini aux articles 9 du règlement =
Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume du (des) construction(s) constituant de l'emprise au sol, à la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées
Sont exclues du calcul les emprises constituant la fosse des piscines

12 - Prise en compte du risque d'inondation :

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Touch :

Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention du risque inondation, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juin 2012. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est annexé au PLU.

- Les dispositions de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) pour l'Aussonnelle :

Les secteurs identifiés au règlement graphique comme étant concernés par la zone inondable de l'Aussonnelle (CIZI affinée –source DIREN)) sont soumis à des prescriptions particulières.

- Dans ces secteurs, les remblais seront interdits.

13 - Prise en compte du Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Toutes les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes devront respecter le règlement du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles – mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux – approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

14 - Collecte des déchets ménagers

Les déchets ménagers ou assimilés devront être déposés dans les containers prévus à cet effet sur des aires de présentation dont les caractéristiques sont définies dans le cahier des prescriptions du gestionnaires compétent (Cf annexe 5.1.4).

Le stockage de ces déchets ménagers doit être interne à la parcelle et fera éventuellement l'objet d'un aménagement spécifique considéré comme une annexe à la construction principale et instruit comme tel au regard du code de l'urbanisme et du présent PLU.

15 - Défense incendie et protection civile

Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

16 - Travaux de démolition

Conformément à la délibération du conseil municipal du 21 février 2008, les travaux de démolition doivent être précédés d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme)

17 - Réalisation de voiries et de tranchées sur les voiries

Les travaux de réalisation de voiries publiques ou privées susceptibles d'être intégrées au domaine public et les travaux sur voies communales existantes devront être conformes au cahier des charges voirie approuvé le 18 décembre 2008 en conseil de communauté de communes de la SAVE au TOUCH.

18 - Le droit de préemption

Le Droit de Préemption Urbain, institué par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2003, amendé par une délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2005 s'applique à l'ensemble des zones U et AU.

Le droit de préemption s'applique également aux territoires couverts par un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

19 - Périmètre d'étude permettant l'application de sursis à statuer

Sur toutes les parcelles situées dans une bande de 20 mètres de large de part et d'autre de l'axe des voiries et espaces publics ci-après, toute demande de travaux pourra éventuellement faire l'objet d'un sursis à statuer, conformément à la délibération du 14 décembre 2009, visé par le contrôle de légalité de la Préfecture du 11 janvier 2010 et annexée au PLU.

Les axes concernés sont :

- Route de Toulouse
- Avenue des Pyrénées
- Route de Lombez
- Impasse des Pommiers

20 - Application de l'article R 123-10-1 du CU dans toutes les zones du PLU excepté en secteurs : 1AUg1 et UBc

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'article R.123.10.1 du CU dans toutes les zones du PLU **excepté en secteurs : 1AUg1 et UBc** où les dispositions de l'article R 123.10.1 du CU ne s'appliquent pas. Dans ce cas les règles sont appréciées à la parcelle détachée ou à détacher.

21 - Définition Espace vert aux articles 13 du PLU

Le ratio d'espace vert exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abord accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non)
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours
- les terrasses ou toute surface imperméabilisée

ZONE UA (Secteurs UAa, UAb, UAc, UAd)

La zone UA correspond au centre villageois ancien dont il a conservé l'essentiel des caractéristiques urbaines et auquel sont adjointes des extensions plus récentes présentant une ou plusieurs similitudes. Elle est en grande partie couverte par une ZPPAUP.

Elle comprend :

- Un secteur UA dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.
- Un secteur UAa dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) pourront atteindre une hauteur au plus équivalente à la distance entre les deux alignements opposés sans pouvoir dépasser 9 mètres.
- Un secteur UAb dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAc dans lequel les constructions implantées à l'alignement des voies ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAd dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 2** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3** - Les carrières.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 5** - Les terrains de camping ou de caravanning.
- 6** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 7** - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 8** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

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

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
 - un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
 - un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3** - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.
- 4** - **Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.4 Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité – Téléphone et assimilés

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :

1.1. Toute construction nouvelle devra, pour tous ses niveaux, être implantée à l'alignement des voies.

1.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1.1 ci-dessus pourront être admises :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- pour les constructions édifiées en angle de rue,
- pour les constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante ou créée, implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.

2 - Secteur UAb et UAd :

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - RD 632 (avenue des Pyrénées) | - RD 24(rue des écoles) |
| - Bd des Capelles | - Avenue des martinets |
| - Avenue de Lingfield | - Rue des fauvelles- |
| - Rue Peyrolières | - Rue du 11 novembre 1918 |

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Zone UA et secteurs UAa et UAc :

1.1. Dans une profondeur de 15 m mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

- a) Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise :
 - Lorsque le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë est en retrait de la limite séparative.
 - Lorsque la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres ; la construction devra alors être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 m de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- b) Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
 - Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle.
 - Pour les annexes à l'habitation.

1.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement :

- a) Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- b) La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
 - La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
 - Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
 - Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faitage.
 - La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faitage ou 2,80 mètres sur acrotère.
 - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative.
 - Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- c) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

2 - Secteur UAb et UAd :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, elles devront être écartées des limites matérialisant le secteur UAb d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Tous secteurs

Les piscines doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé, excepté en zone inondable des secteurs UAb et UAd où l'emprise au sol est fixée à 0,6.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
 - Secteurs UA et UAd : 6,5 mètres
 - Secteurs UAb et UAc : 9 mètres
- 4** - Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions doit être au plus égale à la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment à l'alignement opposé sans pouvoir excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

2.1. Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Toitures :

- a) Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- b) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- c) Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

- d) Des dispositions différentes pourront être admises :
- Pour les équipements collectifs.
 - Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.
 - Pour les vérandas.
 - En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
 - Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2.3. Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP.
- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

3 - Locaux et installations techniques

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

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

4 - Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :

1.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

1.2. Commerces et bureaux :

- a) De 50 à 100 m² de surface affectée aux bureaux ou à la vente : 1 place de stationnement.
- b) De plus de 100 m² de surface de vente ou de bureau : 1 emplacement par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente ou au bureau.

2 - Secteur UAb et UAd :

2.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

- 2.2. Bureaux et services : au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface plancher.
- 2.3. Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 2.4. Équipements publics : le nombre de places est fixé selon la nature et le fonctionnement de l'équipement.
- 3** - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- 4** - En cas d'impossibilité technique ou architecturale, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UB (Secteurs UBa, UBc, UBd, UBe, UBg)

La zone UB recouvre l'essentiel de l'agglomération existante. Elle est à dominante pavillonnaire. Elle est pour une faible partie soumise aux crues du Touch et du Merdagnon. Dans sa partie Est, elle est également soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal.

- Le secteur UB qui recouvre la plus grande partie de la zone est aussi la moins dense.
- Le secteur UBa recouvre des sites d'urbanisation récente d'une densité plus importante.
- Le secteur UBc recouvre différents sites bâtis en tout ou partie, parfois limités à une seule unité foncière pouvant être de petite dimension.
- Le secteur UBd correspond à la future aire d'accueil des gens du voyage ; il n'est pas desservi par l'assainissement collectif.
- Dans le secteur UBe, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.
- Aux Bastards, dans le secteur UBg, et eu égard à la forte occupation du sol, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé sans création de logement nouveau.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Zone UB et secteurs UBa, UBc et Ube :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 1.7. Les défrichements des arbres isolés et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

2 - Secteur UBd : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

3 - Secteur UBg : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

4 - Dans la zone inondable-du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

5 - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
 - nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
 - nouvel immeuble de grande hauteur,
 - nouvelle installation nucléaire de base.
- Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
- un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

3 - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.

4 - Les constructions et installations autres que celles interdites à l'article UB1, sont autorisées sous condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

5 - Dans le secteur UBd :

- les aires d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations liées et nécessaires à leur fonctionnement,
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

6-- Dans le secteur UBg :

L'aménagement des constructions existantes et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent ni création de logement, ni augmentation du volume des eaux usées rejetées.

7 - Dans la zone inondable du Touch : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

8 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende, en sus des conditions énoncées ci-dessus : toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

9 - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5-1-4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - . à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

2.2. Dans les secteurs UBc et UBd, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des 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.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD924
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632
- 15 mètres de l'axe de la RD 82
- 15 mètres de l'axe de la RD 24
- 25 mètres de l'axe de la RD 50, dans le secteur UBc uniquement
- 6 mètres de l'alignement des autres voies

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
- qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Dans le cas de nouvelles opérations de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, par rapport aux voies internes, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
- elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.3. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :

a) Sur la limite d'emprise, à condition que :

- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
- la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
- la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
- la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
- le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.

b) A 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.4. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété à usage privé.

2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924 (emplacement réservé n° 1)	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- chemin de Bouchetis	- RD 82b	- chemin des moineaux
- chemin de la justice	- Rue des chênes	- chemin du Nebout
- Avenue de Lingfield	Bd des Capelles-	- chemin de Frayssinet
- Rue de Quéfès	- Rue des fauvelles-	- Avenue des martinets-
	- Rue del Guindoillé	- Rue de Gascogne

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat) du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres.

2 - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière, excepté pour le secteur UBa, où il n'est pas fixé de longueur limite de construction d'annexes sur limite séparative.
- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur l'acrotère.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

- Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 m de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.

- 4 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder:

En UB :

- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende : 0.20
- Hors zone inondable : 0,40

En UBa : 0,45

En UBc : 0,25

En UBd : non réglementé

En UBe : 0,40

En UBg : non réglementé

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- Zone UB, , secteurs UBa, UBc, UBd, UBg : 6,5 mètres ,
- Dans le secteur UBe : 9 mètres
- Pour le secteur graphique identifié dans le DGR, en zone UB, un dépassement de la hauteur fixée à 6,5 mètres est autorisé dans la limite de 20% de celle-ci (article L 151-28 du CU)

3 - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe §) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe §) :

2.1. Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - Pour les équipements collectifs.
 - Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective.
 - Pour les toitures en secteur UBd, (secteur réservé à l'accueil d'aire des gens de voyage).
 - Pour les vérandas.
 - En cas de toitures intégrant un chauffage solaire.
 - Lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. À l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics lorsque des conditions particulières l'exigent. Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors ZPPAUP (cf annexe n° 5.8)

- RD 632
- RD 24 (route de Pibrac, rue des écoles)
- RD 82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- RD 50 (route des Vitarelles)
- rue de la Gravette
- rue des mésanges
- rue des roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1.3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP (cf annexes n° 5.8).

c2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs seront enduits.

d) Locaux et installations techniques

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

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLES UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

1 - Habitations

a) 3 places de stationnement par logement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, l'une des places exigées sera obligatoirement annexée à la voirie.

b) Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.

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

4 - Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Établissements à usage d'activités : 1 emplacement par poste de travail.

Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destinée à son accueil.

6 - Équipements hospitaliers : 1 emplacement pour deux lits.

7 - Autres équipements : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les arbres isolés et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- - En UB et UBe : 0,25
- - En UBa : 0,20
- - En UBc : 0,35
- - En UBg : non réglementé

En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égaux à 50 m² par logement accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3 - Plantation le long des voies :

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

4 - Plantation des aires de stationnements :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UC (Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe)

La zone UC recouvre l'essentiel du territoire de la ZAC de Rivière dont la partie réservée aux activités fait l'objet d'un règlement spécifique. Elle est couverte en partie par la ZPPAUP, notamment le long de RD 632 (cf annexe 5.8). Elle est faiblement affectée par la zone inondable du Touch.

Le secteur UCa correspond à la partie dense de la ZAC avec principalement des logements collectifs.

Le secteur UCb accueille des constructions individuelles, jumelées ou non.

Le secteur UCc correspond à des équipements collectifs de sports, de loisirs et socioculturels.

Le secteur UCd est destiné à accueillir de l'habitat mixte (social et privé) à densité moyenne.

Le secteur UCe accueille des habitations dont les règles d'implantation sont différentes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCe :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravaning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 1.7. Dans le secteur UCc, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1.1 à 1.6 ci-dessus, les constructions à usage d'habitation.

2 - Dans la zone inondable du Touch_repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU, sont interdits les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

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

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, lorsque la construction de logements est autorisée, en application de l'article L.123-1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
- un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
 - un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3** - **Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée à au moins :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD924
- 15 mètres de la limite d'emprise de la RD 632
- 6 mètres de la limite d'emprise :
 - des voies suivantes : rue du Touch, rue des pêcheurs, rue d'Estujats, rue Albert Camus, rue du lac, Bd Victor Hugo
 - des voies pour les constructions situées dans le secteur UCe
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à l'exclusion du secteur UCe et à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées :

- a) soit sur la limite d'emprise à condition que :
 - la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
 - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
 - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
 - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
 - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle,
- b) soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 632 | - RD 924 | - rue de Quéfès

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

- 2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
 - Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
 - Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
 - La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètres sur acrotère.
 - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épaveuse) une distance minimale de 1,5 m de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En UCa, UCb, UCd et UCe : 0,40
- En UCc : non réglementé

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
- Secteur UCa = 11 mètres
 - Secteur UCb et UCe = 6,5 mètres
 - Secteur UCc = 12 mètres
 - Secteur UCd = 10 mètres

- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

2.1. Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs,
 - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
 - pour les vérandas,
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
 - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

-> Clôtures sur emprises publiques :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.
- Les murs seront enduits.

- > Clôtures sur limites séparatives
 - Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
 - La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- > Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les terrains disposant d'un accès par l'intermédiaire d'une servitude ou d'un droit de passage.
 - pour les groupes d'habitation.

d) Locaux et installations techniques

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

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

1 - Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

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

4 - Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Établissements à usage d'activités : 1 emplacement par poste de travail.

Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destiné à son accueil.

6 - Équipements hospitaliers : 1 emplacement pour deux lits.

7 - Autres équipements : le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement

8 - Stationnement des cycles et autres deux-roues : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.

9 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

10 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'existe à proximité un parking public.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Plantation le long des voies :

Les voies nouvelles dont l'emprise est supérieure ou égale à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

2 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

3 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UCa : 0,40 pour l'habitat et 0,20 pour les autres constructions
- En UCb : 0,20
- En UCc et UCd : 0,35
- En UCe : 0,25

4 - En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements : il est exigé que soient aménagés un ou plusieurs espaces verts collectifs, paysagés et plantés, dédiés à la rencontre et au repos des usagers. La superficie sera fonction de la taille de l'opération.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UD (Secteurs UDa, UDb, UDC, UDd)

La zone UD correspond à peu près au périmètre de la Z.A.C. de Campagne, achevée. Elle est en partie soumise aux crues du Touch.

Dans sa partie est, elle est également soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Franczal.

- Le secteur UDa comprend une zone de commerces et de services
- Le secteur UDb correspond à une zone d'habitation un peu plus dense
- Le secteur UDC constitue un secteur d'habitation pavillonnaire très homogène
- Le secteur UDd est occupé par des équipements collectifs

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Secteurs UDa, UDb et UDC :

- 1.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation autres que celles admises à l'article UD 2.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 1.5. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.6. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

2 - Secteur UDd :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article UD 2.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2.3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
- 2.4. Les installations classées soumises à autorisation.
- 2.5. Les carrières.
- 2.6. Le stationnement des caravanes isolées.
- 2.7. Les terrains de camping ou de caravanning.
- 2.8. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

4 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrées dans les annexes du PLU, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD2.

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

1 - Dans les secteurs UDb et UDC, en application de l'article L.123-1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :

- un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,
- un minimum de 20% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes.

3 - Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent.

4 - Dans les secteurs UDa et UDD :

4.1. Les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à la vie du quartier ou de la cité.

4.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche au moins égale à 60 mètres.

5 - Dans le secteur UDD, en sus, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des constructions et installations admises et que la surface de plancher n'excède pas 100 m².

6 - Dans la zone inondable du Touch : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

7 - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal repérée au document graphique selon la légende :
Toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage, ...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité - Téléphone et assimilés

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée :

- à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies suivantes :
 - avenue de Lingfield
 - rue Alphonse Daudet
 - avenue Montaigne
 - rue St-Exupéry
 - rue Marcel Pagnol, sauf dans le secteur UDa
 - rue des Vitarelles (RD 50)
 - rue de la Gravette
 - rue des Jonquilles
 - rue Jules Vernes
 - rue Mendès France
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies et de la rue Marcel Pagnol dans le secteur UDa

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition
- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
 - ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 2.2. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés...), elles pourront être implantées soit :
- a) sur la limite d'emprise, à condition que :
- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres,
 - la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise,
 - la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres,
 - la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres,
 - le mur sur la limite d'emprise soit aveugle,
- b) à 3 mètres au moins de la limite d'emprise.
- 2.3. Pour les voies constituées par des servitudes ou des accès en copropriété privée.
- 2.4. Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise :
- a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
- | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|--|--------------------|
| - RD 50
Route des Vitarellles
(RD50) | | - Avenue Montaigne
Bd des Capelles | | Rue de la Gravette |
|--|--|---------------------------------------|--|--------------------|
- b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.
- 2.5. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

- 1** - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.
- 2** - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.
 - Dans le cas d'une construction existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
 - Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
 - La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètre sur acrotère.

- Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 m de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En UDa : non réglementé
- En UDb : 0,50
- En UDc : 0,40
- En UDe : non réglementé

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
 - Secteur UDa = 10 mètres
 - Secteurs UDb et UDc = 6,5 mètres
 - Secteur UDe = 12 mètres
- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent (gymnase...).

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau et la même pente que ceux de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- Des dispositions différentes pourront être admises :
 - pour les équipements collectifs,
 - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
 - pour les vérandas,
 - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
 - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

b) Abris de jardins : l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques :

- c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.
 - Les murs seront enduits.

c1.2) En bordure des voies suivantes et hors ZPPAUP (cf annexe n° 5.8)

- RD 50 (route des Vitarelles).
- rue de la gravette.

- c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1 3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP (cf annexes n° 5.8).

c2) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaques surmontant ou non un mur.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

d) Locaux et installations techniques

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

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLES UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitations** : 2 places de stationnement par logement.
Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- 2 - Bureaux et services** : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.
- 3 - Commerces** : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Équipements hôteliers et de restauration** : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

- 5 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destiné à son accueil.
- 6 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.
- 7 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :** des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.
- 8 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

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

Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UDa, UDb et UDd : 0,20
- En Udc : 0,25

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UE **(Secteurs UEa, UEb, UEc)**

Cette zone recouvre des parties de territoire diversement distribuées dans la commune et destinées à l'accueil d'activités.

Elle est couverte en partie par la ZPPAUP, le long de RD 632 (cf annexe 5.8).

La zone UE, en bordure de la RD 632, en direction de Fonsorbes, est un secteur presque entièrement occupé. Elle conserve une vocation artisanale et commerciale.

Celle sise en bordure de la RD 24 accueille la Sabla, entreprise de fabrication d'éléments préfabriqués en béton.

Le secteur UEa comporte plusieurs sites dont la zone d'activités du quartier de Rivière. Le règlement vise à faciliter un voisinage sans risques (interdiction des installations classées soumises à autorisation) et une compatibilité de paysage.

Le secteur UEb revêt un caractère plus industriel et prolonge les zones d'activités existantes sur COLOMIERS et TOURNEFEUILLE.

Dans le secteur UEc, les commerces sont interdits.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2.
- 2** - Les constructions à usage agricole.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article UE 2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Dans le secteur UEa, en sus des interdictions ci-dessus, les installations classées soumises à autorisation.
- 8** - Dans le secteur UEc, en sus des interdictions ci-dessus, les constructions à usage de commerce.
- 9** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
 - . nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
 - . nouvel immeuble de grande hauteur,
 - . nouvelle installation nucléaire de base.
 - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

- 1** - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excède pas une surface de plancher de 100 m² par unité foncière,
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 2** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies.
- 3** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 4** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.4 Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1. Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité, télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD924.
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632 et de la RD 24.
- 15 mètres de l'axe de la voie RD 82.
- 15 mètres de l'axe de l'emplacement réservé n° 2.
- 10 mètres de l'axe des autres voies. Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions et installations de faible emprise nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement.

Dans le secteur UEa, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la rue Pierre Loti.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Implantation par rapport à l'espace à planter repéré au document graphique selon la légende : toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance (mesurées à compter du bord intérieur des bassins), de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée

- à une distance de la limite commune avec la zone 1AUf au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres,
- soit en limite séparative soit à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne pourra excéder :

- Zone UE : 12 mètres
- Secteurs UEa et UEc : 7 mètres

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

3 - Il n'est pas fixé de hauteur :

3.1. Dans le secteur UEb.

3.2. Pour les constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

2.1. 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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2.3. Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

2.4. Toitures :

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

2.5. Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, elles seront constituées :

- Pour les clôtures sur voie et emprise publique autre que voirie, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Pour les clôtures sur limites séparatives, soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

2.6. Locaux et installations techniques :

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

ARTICLES UE 12 – STATIONNEMENT

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

1 - Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.

2 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

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

4 - Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas; s'applique la norme la plus exigeante.

5 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

6 - Stationnement des cycles et autres deux-roues : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 1 - Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2 - Les espaces libres** de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.
- 3 - Plantation des aires de stationnement :**
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.
- 4 - Espace à planter :**
Un espace à planter d'une largeur au moins égale à 30 mètres, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages et les noues.
- 5 - le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :**
 - En UE, UEa, UEb et UEc : 0,15

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AU
(Secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1, 1AUg2)

Cette zone recouvre divers sites ouverts à l'urbanisation dans des conditions pouvant être différentes. Elle est à usage principal d'habitation, de commerces et de services. Selon les secteurs, elle admet des formes urbaines diversifiées allant du collectif au pavillonnaire plus ou moins dense.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, 1AUa4 et 1AUa5, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg1 et 1AUg2 qui se distinguent essentiellement par l'exigence de la taille du terrain d'assiette des opérations d'aménagement et la hauteur maximale des constructions.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement.
- 2** - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3** - Les carrières.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 5** - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 6** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 7** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU, sont interdits les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123-1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500m² de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
 - 1^{er} cas : un minimum de 30% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun, ainsi que dans le secteur 1AUa1 de Bourgade.
 - 2^e cas : un minimum de 25% de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs, sauf pour le secteur 1AUa1 de Bourgade où il exigé un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés.

Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.

- 2** - Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'hébergement hôtelier et de restauration,
 - de commerce, et de bureaux,
 - d'équipement collectif,
 - d'aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.

- 2.1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3 et 1AUa4 et 1AUa5 à condition que :
- elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant au moins la totalité des unités foncières non bâties du secteur considéré,
 - elles respectent les dispositions du document graphique réglementaire du PLU lorsqu'il existe,
 - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, lorsqu'elles existent,
 - en sus, que le secteur 1AUa1 de Bourgade soit préalablement aménagé au secteur 1AUa2, voire en concomitance. Dans tous les cas les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 soient aménagés préalablement aux secteurs 1AUa3 et 1AUa4,
 - en sus, dans le secteur 1AUa, les constructions à usage d'habitations soient implantées à une distance du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche au moins égale à 60 mètres,
 - en sus dans le secteur 1AUb sis à l'angle de la rue de la Hille et de la rue de Bourgogne, la longueur de façade (saillies non comprises) sise dans un même plan n'excède pas 25 mètres.
- 2.2. Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, à condition que :
- elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant une superficie d'au moins 1 hectare ou le solde du secteur,
 - elles respectent les dispositions du document graphique réglementaire du PLU lorsqu'il existe,
 - elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, lorsqu'elles existent.

3 – Dans tous les secteurs :

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

4 - Dans la zone inondable du Touch : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

5 - Dans la zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal repéré au document graphique (pièce n° 5.4) du présent règlement, en sus des conditions énoncées ci-dessus :

Toutes les constructions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 – Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 – Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

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

2 – Assainissement

- 2.1. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.
- 2.2. Dans le secteur 1Aud, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé.
Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes à ceux préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU lorsqu'elle existe. Dans le cas contraire, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des 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.

3 – 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 – Électricité – Téléphone et assimilés.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 – Collecte des déchets urbains.

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

- 1 -** Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres de l'axe de la rue de la Hille (RD 82b) et de la rue des Roitelets (RD 42),
 - 15 mètres de l'axe de la RD 24,
 - 6 mètres de l'alignement des autres voies,
 - 60 mètres du bassin d'aération de la station d'épuration le plus proche pour toute construction à usage d'habitation,
 - 20 mètres de l'emprise (chaussée + trottoir/piste cyclable) de la voie AB mentionnée au document graphique de détail (pièce n° 4.2.2) du présent règlement dans les secteurs 1AUg1 et 1AUg2,
 - à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'espace à planter repéré au document graphique selon la légende,
 - 4 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°83 dédié à l'aménagement d'une future voie ferrée,
 - pour les secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa4 et 1AUa5 (sections de voies identifiées dans l'orientation d'aménagement avec la légende de principe de frontalité du bâti) : dans une bande de 0 à 6m maximum de l'alignement de la voie à créer, ou de l'espace public identifié dans l'orientation d'aménagement.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

2.1. Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition

- qu'ils ne diminuent pas le retrait existant,
- ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.2. Dans le cas de nouvelles opérations de lotissement ou nouveaux groupes d'habitation, par rapport aux voies internes, à condition que :

- elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération,
- elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.3. Pour les seules annexes à l'habitation par rapport aux emprises publiques ou collectives privées autres que les voies (places, espaces collectifs, chemins piétons spécialisés,...), elles pourront être implantées :

a) soit sur la limite d'emprise à condition que :

- la longueur totale de la construction mesurée sur la limite d'emprise n'excède pas 10 mètres, la sablière soit obligatoirement en limite d'emprise, la hauteur de la construction mesurée sous la sablière sur la limite d'emprise n'excède pas 2,5 mètres, la hauteur mesurée au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres, le mur sur la limite d'emprise soit aveugle.

b) soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise dans les autres cas.

2.4. Pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective : néant.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 24		- RD 82b		- RD 82
- RD 42		- Rue des chênes		

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être écartée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à la sablière (ou acrotère si toit plat), avec un minimum de 4 mètres. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les annexes à l'habitation.

2 - La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :

- La longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

- Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
- Le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage.
- La façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage ou 2,80 mètre sur acrotère.
- Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 m de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

Des dispositions différentes pourront être admises au regard de la limite du terrain d'assiette des groupes d'habitation.

- 3** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. L'implantation d'une annexe ne peut pas servir de référence pour la mesure de ce retrait.
- 4** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- En 1AUa, 1AUa1, 1AUA2, 1AUa3, 1AUa4, 1AUa5 et 1AUc : 0,40
- En 1AUD : 0,30
- En 1AUg1 et 1AUg2 : 0,40 pour les constructions à usage l'habitat et 0,50 pour les autres constructions

En tout secteur, pour les constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder
 - dans le secteur 1AUa1 : 9m
 - dans le secteur 1AUc : 9 mètres pour les constructions à usage de bureau et de service, 6,5 mètres pour les autres constructions
 - dans le secteur 1AUg1 : 15 mètres
 - dans le secteur 1AUg2 : 9 mètres
 - autres secteurs : 6,5 mètres
- 4** - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

- Les toitures terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

Des dispositions différentes pourront être admises :

- pour les équipements collectifs,
- pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective,
- pour les vérandas,
- en cas de toitures intégrant un chauffage solaire,
- lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- #### b) Abris de jardins :
- l'utilisation de matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération en mauvais état,...) est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.

- c) Clôtures :
Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

c1) Clôtures sur emprises publiques :

c1.1) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

À l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.
Les murs seront enduits

c1.2) En bordure des voies suivantes :

- RD 24 (route de Pibrac, rue des écoles)
- RD82 (rue d'Anjou, rue des Landes)
- rue des roitelets

c1.2.1) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres.

c1.2.2) Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe c1.1 ci-dessus.

c1.3) A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP.

c2) Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- Les murs seront enduits.

d) Locaux et installations techniques

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

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

e) Déchets

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLES 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitations :** 3 places de stationnement par logement dont une annexée à la voirie.
Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.
- 2 - Dans le secteur 1AUg, pour les constructions à usage social, socio-éducatif et sanitaires :** 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher.
- 3 - Bureaux :** 1 place de stationnement par 20 m² surface de plancher.
- 4 - Commerces :** 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 5 - Équipements hôteliers et de restauration :** 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- 6 - Établissements à usage d'activités :** 1 emplacement par poste de travail.
Si l'établissement doit également recevoir du public, il est exigé en sus 1 emplacement par 20 m² de surface de plancher destinée à son accueil.
- 7 - Équipements hospitaliers :** 1 emplacement pour deux lits.
- 8 - Autres équipements :** le nombre d'emplacements sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.
- 9 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :**
Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 10 -** La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES boisés classes

1 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En secteurs 1AU, 1AUa, 1AUa1, 1AUA2, 1AUa3, 1Aua4, 1AUa5, 1AUB, 1AUC : 0, 25
- En secteur 1AUd : 0,35
- En secteurs 1AUg1 et 1AUg2 : 0,30

2 - En outre, dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 lots ou logements, à l'exclusion des secteurs 1AUg1 1AUg2 :

Il est exigé que soient aménagés un ou des espaces verts collectifs au moins égales à 50 m² par lot ou par logement accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

3- À l'exclusion des secteurs 1AUg1 et 1AUg2 et des opérations de logements locatifs aidés par l'État, 60% au moins des parties privatives des terrains seront plantés.

4 - Plantation le long des voies :

Les voies nouvelles dont l'emprise est égale ou supérieure à 10 mètres devront être plantées sur au moins un des accotements.

5 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 1AUe (Secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3, 1AUe4)

La zone 1AUe est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (notamment, artisanat, industrie, bureaux, services, hôtels et restaurants...), sous la forme d'opérations d'ensemble.

Elle comprend les secteurs 1AUe1, 1AUe2, 1AUe3 et 1AUe4 :

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUe 2.
- 2** - Les constructions à usage agricole.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article 1AUe 2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Dans les secteurs 1AUe3 et 1AUe4, les constructions à usage de commerce.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUe 1 ci-dessus à condition que :
 - elles respectent des dispositions du document graphique de détail de la zone 1AUe3 du règlement et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU lorsqu'elles existent,
 - elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'au moins 1 hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
 - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas une surface de plancher de 100 m² par unité foncière,
 - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - En sus de l'habitat de fonction visé au paragraphe 2, dans le secteur 1AUe3, l'habitat est autorisé sous conditions que celui-ci soit nécessaire à l'hébergement des personnes exerçant une activité sur le site, dans le cadre de formation professionnelle.
- 4** - Les ouvrages techniques, nonobstant les dispositions du § 1 ci-dessus, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 5** - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.

- 6** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 7** - En sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, les dépôts de véhicules autres que de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Électricité, télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

5 - Livraisons et zones de services

Les zones de livraison, de stockage de marchandises et de collecte des déchets seront contenues soit dans des cours fermées soit incluses aux volumes des bâtiments.

6 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation (admises à l'article 1AUe2) et au moins 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions.
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie AB du secteur 1AUe3, mentionnée au document graphique de détail du secteur 1AUe3 du règlement et aux orientations d'aménagement du PLU.
- 15 mètres de l'axe de la RD 82 et de la RD 24.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.
- en limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies internes des opérations d'ensemble.

2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- 1.1. Dans le secteur 1AUe1, à une distance de la limite d'emprise de l'espace à planter mentionné au document graphique (pièce n° 4.2.1) et de la limite avec la zone N, au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- 1.2. Dans le secteur 1AUe4, à une distance de la limite avec la zone N au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ceux-ci ne diminuent pas le retrait existant.
- 1.3. Tous secteurs : à une distance des autres limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

2.1. Secteur 1AUe1 - Non réglementé.

2.2. Secteur 1AUe2 : 7 mètres.

2.3. Secteur 1AUe3 : 9 mètres.

2.4. Secteur 1AUe 4 : 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

3 - Un dépassement de la hauteur énoncée au paragraphe 2 ci-dessus pourra être admis pour les constructions à usage d'équipement public lorsque des normes spécifiques l'exigent.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - 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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

3 - Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

4 - Toitures

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

5 - Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides sur poteaux métalliques de couleur verte excepté pour le secteur 1AUe3 où les clôtures de nature et de couleur différente sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le parti architectural de la construction et s'harmoniser avec l'environnement. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

- 6 - Les bassins de retenue des eaux de pluies devront être traités de manière paysagée.
- 7 - L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLES 1AUe 12 - STATIONNEMENT

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- 1 - Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- 3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
- 4 - Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et 1 place par chambre.
Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas, s'applique la norme la plus exigeante.
- 5 - Autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 6 - Stationnement des cycles et autres deux-roues : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés sur le terrain.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- 1 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à : 0,20.
- 2 - Les espaces libres et plantations figurant au document graphique de détail (pièce n° 4.2.2) du présent règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).
- 3 - Dans le secteur 1AUe4, sera obligatoirement créée une bande plantée d'une profondeur au moins égale à :
 - 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie AB mentionnée au document graphique de détail du règlement.
 - 10 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 82.
Elle pourra être le support d'une infrastructure de cheminement doux (chemin piétons/cycles), à l'exclusion de toute aire de stationnement, d'exposition ou de dépôt.

- 4** - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.
- 5** - Plantation des aires de stationnement :
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.
- 6** - Espace à planter :
Un espace à planter d'une largeur au moins égale à 30 mètres, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages et les noues paysagères.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1 AUf (Secteurs 1AUfa, 1AUfb, 1AUfc)

La zone 1AUf recouvre la ZAC des "Portes de Gascogne" créée par délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal de Développement et d'Expansion Economique (SIDEXE) en date du 7 mars 2005

Elle est destinée à accueillir notamment des constructions à usage de :

- Hébergement hôtelier
- Équipement collectif
- Commerces
- Artisanat
- Bureaux
- Services
- Stationnement

La zone 1AUf comprend trois secteurs :

- 1AUfa pour lequel la hauteur maximale des constructions pourra, sur une emprise limitée, atteindre 20 mètres
- 1AUfb et 1AUfc pour lesquels les hauteurs maximales des constructions et la SURFACE DE PLANCHER sont différenciées.

ARTICLE 1AUf-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUf 2
- 2** - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial.
- 3** - Les constructions à usage agricole.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 5** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6** - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article 1AUf 2.
- 7** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
 - nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
 - nouvel immeuble de grande hauteur,
 - nouvelle installation nucléaire de base.
 - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 1AUf-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUf 1 ci-dessus à condition que :
 - 1.1. Elles respectent des dispositions du "document graphique de détail de la zone 1AUf" du présent règlement (pièce n° 4.2.2) et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).
 - 1.2. En sus, elles fassent partie d'une opération concernant au moins un hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation sous réserve que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
 - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher par unité foncière,
 - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nonobstant les conditions du § 1 ci-dessus.
- 4** - Les affouillements et exhaussements du sol, y compris ceux d'une profondeur ou d'une hauteur supérieur à 1,5m, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.
- 5** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 6** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

ARTICLE 1AUf-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 1AUF-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services ou de logement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux de pluviales doivent en garantir l'écoulement vers le réseau collecteur. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

4 - Électricité, télécommunications

Les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE 1AUf-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies suivantes :

- Voie RD 924 , toute construction doit être implantée à une distance de 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation, (admises à l'article 1AUf 2) et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions.
- Rue des chênes, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 25 m de l'axe de la voie.
- Route RD 82, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.
- Route RD 24, toute construction doit être implantée à 15 m de l'axe de la voie.
- Autres voies, toute construction doit être implantée soit en retrait, soit en limite d'emprise des autres voies.

2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas

- Aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises.
- Aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration.
- Aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de la limite périmétrique de la zone 1AUf au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres,
- de la limite du secteur UBc au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12 mètres,
- dans les secteurs 1AUfb et 1AUfc, des autres limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises,
- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de soutènement, etc....

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

3 - Secteur 1AUfa

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments

4 - Secteurs 1AUfb et 1AUfc, la hauteur des constructions ne pourra excéder

- Hébergement hôtelier et bureaux : 19 mètres,
- Autres destinations : 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

ARTICLE 1AUf-11 - ASPECT EXTERIEUR - ABORDS

1 - Dispositions générales

- Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

- 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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

2.1. Façades

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

Toute imitation de matériaux (fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois...) est interdite.

2.2. Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et le paysage environnant.

Les ouvrages en toiture doivent être traités de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

2.3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par une grille à panneaux rigides de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

Sont également admises les clôtures sous forme de gabions et berlinoise mixte métal et pierre.

3 - Locaux et installations techniques

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

ARTICLE 1AUF-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- Commerces : 1 place par 40 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Établissement de loisirs : 1 place par 20 m² de surface de plancher destiné au public et 1 emplacement par poste de travail.

- Bureaux, services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- Autres activités : 1 emplacement par poste de travail.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUf-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 1 - Les espaces libres et plantations figurant au document graphique de détail du règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. Ils devront représenter au minimum 25% de la surface de l'opération.
- 2 - Aires de stationnement et espaces plantés : Il sera planté un arbre de haute tige pour 70 m² d'espaces libres. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement. Elles pourront notamment être réalisées sur les espaces libres mentionnés au paragraphe 1.

ARTICLE 1AUf-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher autorisée par secteur est fixée à :

- secteur 1AUfa = 120 000 m²
- secteur 1AUfb = 61 000 m²
- secteur 1AUfc = 32 000 m²

ZONE 2 AU (Secteur 2AUe)

Les sites soumis aux dispositions de la zone 2AU sont fermés à l'urbanisation car non desservis en quantité suffisante par les réseaux divers. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seuls des aménagements et constructions limités sont admis.

La zone 2AU sise à La Geyre est appelée, pour tout ou partie à faire l'objet d'une urbanisation par une procédure de zone d'aménagement concerté. Elle a vocation à diversifier les fonctions d'habitation, de commerce, de service, d'équipements publics.

Les autres sites, de moindre importance, sont également appelés à recevoir principalement des habitations.

Le secteur 2AUe est appelé à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureau, de services, ...

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 2AU 2.
- 2** - Les défrichements des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 3** - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée en annexe dans le PLU, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'il n'y ait pas changement d'affectation ni création de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher existante.
- 2** - Les annexes des habitations existantes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4** - **Dans la zone inondable du Touch** : à l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.

2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.

2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confer dispositions de l'annexe 5.1.4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.4 Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

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

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des 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, et le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

- 1 -** Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :
 - 75 m de l'axe de la RD 632. Cette disposition ne s'applique pas :
 - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - . aux réseaux d'intérêt public,au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
 - 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de construction,
 - 25 mètres de l'axe de la RD 82,
 - 15 mètres de l'axe des autres voies.
- 2 -** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- 3 -** Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à compter du bord intérieur du bassin, de la limite d'emprise.
 - a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :
 - chemin du Nebout | - RD 924
 - b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1** - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Cette distance minimale est fixée à 3 mètres pour les annexes à l'habitation.
- 2** - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 3** - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 3** - La hauteur des constructions admises aux paragraphes 1 et 2 de l'article 2AU 2 ne pourra pas excéder :
 - 6,5 mètres
 - 2,5 mètres pour les annexes à l'habitation

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

b) Clôtures non agricoles :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre. A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètre.

3 - Locaux et installations techniques :

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Espace à planter :

Un espace à planter, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages et les noues.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 3AU

La zone 3AU, dite de Labric-Fourcadel couvre des terrains non desservis en périphérie par les divers réseaux collectifs et qui sont une réserve foncière pour le développement de l'agglomération, après l'urbanisation de la zone 2AU de Bellevue-La Geyre.

La zone 3AU a vocation de développement mixte mêlant habitation, équipements, commerces, bureaux, services et activités. Son ouverture à l'urbanisation interviendra par une procédure de révision du PLU.

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises à l'article 3AU 2.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.

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

1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.

1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.

2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.

2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

2.4 Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE 3AU 4 A 3AU 13

Sans objet.

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE A

- 1 – Au document graphique (pièce n° 4.2.1) sont repérés selon la légende :
 - 1.1. De part et d'autre de la RD 632, de la RD 924 (emplacement réservé n° 1), de la RD 82, de la RD 50, de la RD24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
 - 1.2. La zone inondable du Touch et du Merdagnon soumises à des prescriptions particulières.
 - 1.3. La zone soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Franczal.
 - 1.4. Des éléments bâtis et naturels à protéger. Toute intervention sur ces éléments est soumise aux dispositions de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- 2 – Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.9, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2.
- 2** - Les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux,
 - industriel,
 - d'entrepôts.
- 3** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 4** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 5** - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2.
- 6** - Les carrières.
- 7** - Les défrichements des arbres isolés, des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 8** - Dans la zone inondable repérée au document graphique et intégrée en annexe dans le PLU selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- 9** - Dans la zone de bruit repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

- 1** - Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation.
- 2** - Pour les constructions et installations existantes autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, l'adaptation et la réfection sont possibles. Toutefois, ni les changements de destination ni les extensions ne sont admis.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 4** - Les piscines, à condition qu'elles soient à proximité de l'habitat existant à la date d'approbation du présent PLU.
- 5** - **Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 6** - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :
Les constructions autres que les habitations à condition
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.
- 7** - Dans la zone de bruit soumise au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Francazal, repérée au document graphique selon la légende :
Les constructions autres que les habitations à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - elles fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

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

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des 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, et le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD 632.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions,

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,

- 10 mètres de l'axe des autres voies,

- 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance (mesurée à compter du bord intérieur du bassin) de la limite des emprises des voies moins égale à 3 mètres, excepté de la voie RD632 ou il est fixé 75 m au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

- 2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 12 mètres mesurés hors tout à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet,
- pour les autres constructions : 6,5 mètres mesurés sous sablière à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :

2.1. Dispositions générales :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Dispositions particulières :

a) Toitures des habitations :

- Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.

c) Clôtures :

Dispositions générales : Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

- Clôtures non agricoles :
- Les murs pleins ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.

3 - Locaux et installations techniques

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les arbres isolés, les alignements et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE.N

La zone N comprend divers espaces naturels et notamment les rives du Touch et de l'Aussonnelle, l'aire de largage des parachutistes.

Elle est en partie soumise aux crues de l'Aussonnelle, du Touch et de ses affluents.

Elle est couverte en partie par la Z.P.P.A.U.P., le long de RD 632 (cf annexe 5.8).

Le golf et le zoo de PLAISANCE-DU-TOUCH ainsi que la future zone de loisirs de Birazel font l'objet d'un secteur Na en raison de leurs caractères. Le secteur Na au lieu-dit « la Baraque » est également dédié à l'accueil de salle de réception à destination du public.

Le secteur Nb autorise les constructions et installations liées à l'activité d'un centre équestre.

Le secteur Nc concerne des bâtiments utilisés à titre de dépôts, le plus souvent artisanaux et dont l'extension n'est pas admise compte tenu du caractère du site.

Le secteur Nh abrite des constructions sans lien avec l'activité agricole et dont l'évolution modérée doit être possible.

Le secteur Nj est destiné à l'accueil des jardins familiaux avec abris de jardins.

Le secteur Ns est destiné à des équipements (tribunes, vestiaires, gymnase....) et terrains de sports et de loisirs

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Zone N :

1.1. Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerces,
- artisanal, industriel, d'entrepôt commercial,
- agricole,
- de stationnement,
- d'équipement collectif,

1.2. Les installations classées.

1.3. Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.

1.4. Les terrains de camping et de caravaning.

1.5. Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

1.6. Les défrichements des arbres isolés, des alignements et des espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

2 - Secteurs Na, Nb, Nc, Nh, Nj, Ns : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

3 - Dans les zones inondables repérées au document graphique selon la légende et intégrées en annexe dans le PLU sont interdits : les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

1 - Zone N

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 1.2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.3. L'adaptation et la réfection de toutes les constructions existantes, toutefois sans changement de destination, ni extension.

2 - Secteur Nh :

- 2.1. Les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.2. L'aménagement et l'agrandissement sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 2.3. Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol.
- 2.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Secteur Na :

- 3.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- 3.2. Les constructions, notamment à usage de restaurant, et installations, ainsi que les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient liées aux activités du golf ou du zoo.
- 3.3. La reconstruction à but de rénovation de bâtiments anciens traditionnels à caractère patrimonial et l'extension mesurée de ceux-ci, permettant l'accueil du public (type salles de réception) en Na au lieu-dit « la Baraque » sous condition :
 - de préserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales conformément aux prescriptions édictées à l'article 11,
 - de limiter la surface plancher globale à 2 700 m² (existant + extension).
- 3.4. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions autorisées.
- 3.5. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Secteur Nb :

- 4.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.

- 4.2. Les autres constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des centres équestres.
- 4.3. Les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions admises.
- 4.4. L'aménagement et l'agrandissement de l'activité équestre, sans changement d'affectation, des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 4.5. Toutefois, le changement de destination des constructions existantes est autorisé en vue de l'accueil d'habitat lié à l'activité équestre (de type gîte rural), sous condition :
- de ne pas créer d'extension nouvelle,
 - que la transformation de la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- 4.6. Les annexes nouvelles des habitations existantes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.
- 4.7. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Secteur Nc: L'aménagement sans changement de destination des constructions existantes.

6 - Secteur Nj : Les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² d'emprise au sol.

7 - Secteur Ns :

- 7.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- 7.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises.
- 7.3. Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- 7.4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8 - Dans la zone inondable du Touch : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée –source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU sont autorisées sous conditions :

8.1. Aléa fort

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

8.2. En aléa faible ou moyen

- a) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- b) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4). Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
 - Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - . à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - assainissement

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

Une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

Pour l'assainissement des 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, et le choix du mode et du lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales

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

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération et au terrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

1 - Toute construction et installation devra être implantée au moins à :

- 75 m de l'axe de la RD 632.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions,
- 10 mètres de l'axe pour les autres voies.
- 4 mètres de la limite d'emprise des fossés et cours d'eau.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise :

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- RD 924	- RD 632	- RD 24
- RD 42	- RD 50	- RD 82
- RD 68a	- chemin de Frayssinet	- chemin des moineaux
- chemin de Bouchetis	- Rue des chênes	

b) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

2 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 3** - La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir
 - soit 7 mètres

4 - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

5 - Secteur Ns : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. :

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. :

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 si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements 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.

3 – En secteur Na au lieu-dit « La Baraque »

La reconstruction, à but de rénovation et d'extension du bâti ancien devra conserver au mieux le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales. En particulier les murs existants (murs de galets apparents essentiellement) seront identifiés, conservés et restaurés à l'identique du bâti originel, à l'aide des mêmes matériaux (enduits et mortiers à la chaux à l'identique de l'existant, le béton est proscrit). L'extension devra mettre en valeur le patrimoine bâti existant en utilisant des matériaux traditionnels (briques, galets, bois) et l'aspect architectural général (volumétrie, façades, menuiseries, couleur de tuiles, ...) devra s'intégrer parfaitement à l'existant.

4 - Clôtures sur emprises publiques

Dispositions générales :

- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.
- Dans la zone inondable de l'Aussonnelle repérée au document graphique selon la légende (CIZI affinée –source DIREN) et intégrée en annexe dans le PLU, les clôtures ne devront pas être maçonnées et les fondations devront être arasées au niveau du terrain naturel.

4.1 - Clôtures sur emprises publiques

4.1.1. Hors ZPPAUP, Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

- A l'exception des murs de soutènement, la hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,8 mètres.
- Les murs seront enduits.

4.1.2. Hors ZPPAUP, en bordure des voies suivantes

- RD 42 (rue des roitelets).
- RD 82 (rue des Landes).

4.1.2.1. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

4.1.2.2. Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre pour un maximum de 2/3 de cette longueur. Pour le solde de longueur de façade, s'appliquent les dispositions du paragraphe 4.1.1 ci-dessus.

4.2 - Clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins, ou dispositifs à claire-voie ou opaque surmontant ou non un mur.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- Les murs seront enduits.

5 - Locaux et installations techniques

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les arbres isolés, les alignements et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Plantations des aires de stationnement

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 aux aménagements paysagers en utilisant des essences locales : arbres, bosquets haie, plantations denses doivent être prévus pour constituer des éléments de rupture, d'écran végétal et de restitution au site son caractère naturel

Espaces libres

Ils devront être paysagés et traités avec des matériaux de sol permettant de restituer le caractère naturel du site.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet-

1 - Les constructions annexes

Sont des constructions annexes celles qui tant par leur destination, que par leurs caractéristiques et notamment leurs dimensions peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal d'habitation ou autres, en lui étant ou non accolée tels que notamment : garages, abris de jardin, celliers, remise, appentis.

- destination : s'agissant des pièces qui n'ont pas pour vocation d'habitation,
- caractéristiques : il s'agit des caractéristiques physiques qui doivent répondre à cet usage de non habitable et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement,
- dimension : en général de faible taille au regard du bâtiment principal.

2- La notion de destination

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction qui relève de l'affectation voire de l'utilisation. La destination d'une construction vise ce pour quoi elle est ou avait été conçue, réalisée, transformée.

3 - Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction. Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

4 - Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, ...). » Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences...), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie...).

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ou « équipements collectifs »).

Ensemble des installations, réseaux, bâtiments permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elle ont besoin.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

6 - Les constructions à destination de commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Sont assimilables à des commerces les pharmacies, marchands de matériaux, concessionnaires automobiles...

7 - Les constructions à destination d'artisanat

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes...), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie...), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction...), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile...).

8 - Les constructions à destination de bureaux

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique... Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes...).

9 - Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)

Industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recourent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

10 - Les constructions à destination d'entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

11 - Les constructions à destination agricole

Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

12 - Les constructions à destination forestière

Les constructions à destination forestière.

Ces constructions sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

13 - Les constructions à usage de stationnement

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

14 - Notion de « local accessoire »

Les locaux accessoires sont des locaux qui peuvent être contigus ou intégrés dans la construction principale (combles, garages, pièces...) et n'ayant pas le même usage que le bâtiment principal. La destination principale de la construction l'emporte sur la destination accessoire du local, dès lors que le caractère « accessoire » de ce dernier est manifestement identifié (appréciation au regard de l'activité principale exercée par l'entreprise, de la surface affectée au local accessoire par rapport à l'ensemble du bâtiment, etc.).

Ex : locaux d'entrepôt consistant l'accessoire nécessaire d'un commerce ; bureaux constituant l'accessoire nécessaire d'un service commercial (établissement bancaire, d'assurance...).

15 - Limites séparatives

Ce sont les limites qui séparent l'unité foncière des propriétés privées voisines.

16 - Accès privatif

Passage desservant à partir d'une voie publique ou privée une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins.

17 - Alignement

Ligne fictive déterminant la limite du domaine public existant ou projeté et des propriétés privées riveraines.

18 - Emprise publique

Surface définie par les limites du domaine public.

19 - Sablière

Pièce de bois posée horizontalement sur la maçonnerie et destinée à supporter la charpente. Par extension, limite supérieure des parois verticales de la construction.

20 - Voie privée

Voie ouverte ou non à la circulation publique mais non classée dans le domaine public.

21 - Unité foncière

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

22 - Équipements et matériels sensibles à l'eau :

Équipements électriques, électroniques, micro mécaniques et appareils électroménagers.

23 - Affouillement - Exhaussement des sols

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

24- Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres,
- les cages d'escaliers et des ascenseurs,
- les aires de stationnement,
- les caves et les celliers en habitat collectif,
- les combles non aménageables,
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif,
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation) ».