



Ville de
Montauban

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier approuvé

PIECE 3.1

REGLEMENT

PROCEDURES	PRESCRIPTION	PROJET ARRETE	APPROBATION
REVISION GENERALE N°2	Le 18.12.2013	Le 16.12.2015	Le 30.11.2016
MISE A JOUR N°1	————	————	Le 12.02.2018
MISE A JOUR N°2	————	————	Le 16.04.2018
MISE A JOUR N°3	————	————	Le 16.04.2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	Le 06.02.2018	————	Le 25.06.2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	Le 29.01.2021	————	Le 22.03.2022
DECLARATION DE PROJET N°1 AVEC MISE EN COMPATIBILITE	Le 14.10.2019	————	Le 30.05.2022
MISE A JOUR N°4	————	————	Le 17.11.2023
MISE A JOUR N°5	————	————	Le 28.12.2023
MODIFICATION N°1	Le 05.04.2023	————	Le 25.11.2025
MODIFICATION N°2	Le 22.08.2024	————	Le 25.11.2025

SOMMAIRE

Pages

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chapitre I – Dispositions applicables en UA, UA1 et UA2.....	13
Chapitre II – Dispositions applicables en UB, UB1 et UB2	22
Chapitre III – Dispositions applicables en UE1, UE2, UE3.....	32
Chapitre IV – Dispositions applicables en UF	43
Chapitre V – Dispositions applicables en UG et UG1	51
Chapitre VI – Dispositions applicables en UH1, UH2 et UH3.....	60
Chapitre VII – Dispositions applicables en UX, UXa, UXb, UXc UXi1, UXi2	71
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER	80
Chapitre VIII – Dispositions applicables en AU0 et AUX0.....	81
Chapitre IX – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU2 et AU3.....	88
Chapitre X – Dispositions applicables en AUX1, AUX2.....	100
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES	108
Chapitre XI – Dispositions applicables en A.....	109
Chapitre XII – Dispositions applicables en Ah.....	116
Chapitre XIII – Dispositions applicables en As	123
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS ...	129
Chapitre XIV – Dispositions applicables en Np	130
Chapitre XV – Dispositions applicables en Nb et NL.....	136
Chapitre XVI – Dispositions applicables en Npv	141
ANNEXE DU REGLEMENT D'URBANISME – DEFINITIONS.....	144

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme. A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R.111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-27
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Zones urbaines

- Zone UA : centre ancien comprenant la Bastide et le Secteur Sauvegardé
 - dont le secteur UA1 : îlots de forte densité bâtie, concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac et placés hors du Secteur Sauvegardé,
 - dont le secteur UA2 : îlots de forte densité bâtie situés en rive droite du Tarn, et placés hors du Secteur Sauvegardé.
- Zone UB : faubourgs en rive droite et gauche du Tarn
 - dont le secteur UB1 : îlots concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac.
- Zone UE : quartiers urbains constitués en rive droite du Tarn
 - dont le secteur UE1 : quartiers de tissu bâti compact et de hauteurs élevées
 - dont le secteur UE2 : quartiers de tissu bâti compact
 - dont le secteur UE3 : quartiers de tissu bâti de moyenne densité
 - dont les secteurs UE2c et UE3c : espaces compris en zone C du PEB de l'aérodrome
 - dont le secteur UE3b : espaces compris en zone B du PEB de l'aérodrome
- Zone UF : quartiers de moyenne densité bâtie entièrement compris en zone inondable du PPRI
- Zone UG : sites de grands équipements, infrastructures et services urbains
 - dont le secteur UG1 : espaces concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac.
- Zone UH : espaces bâtis des hameaux et périurbains
 - dont le secteur UH1 : espaces centraux des hameaux
 - dont le secteur UH2 : espaces bâtis placés en extension des centres de hameaux
 - dont le secteur UH3 : espaces de faible densité bâtie placés dans l'espace rural
- Zone UX : espaces dédiés principalement à l'accueil d'activités économiques
 - dont le secteur UXa : parcelles d'activités au hameau de Verlaguet
 - dont le secteur UXb : espaces compris en zone B du PEB de l'aérodrome
 - dont le secteur UXi1 : espaces inondables concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Sapiac et Villebourbon et placés en zone R6 du PPRI
 - dont le secteur UXi2 : espaces inondables de la zone AlbaSud 1 placés en zone R2 du PPRI.

Zones à urbaniser

➤ Zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation :

- Zone AU0 : zone destinée principalement au développement futur de l'habitat
- Zone AUX0 : zone destinée au développement futur d'activités économiques.

➤ Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à destination principale d'habitat :

- Zone AU1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions
- Zone AU2 : zone à urbaniser comprise dans le périmètre de la ZAC Bas Pays
- Zone AU3 : zone à urbaniser comprise dans le périmètre de la ZAC Multi-sites

➤ Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à destination principale d'activités économiques :

- Zone AUX1 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions
- Zone AUX2 : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions

Zones et secteurs agricoles

- Zone A : zone de protection des espaces et activités agricoles, comprenant le bâti non agricole isolé ou à caractère diffus
- Zone Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à destination principale d'habitat
- Zone As : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destinés aux activités et équipements sportifs, de loisirs, d'accueil d'animaux, et aux aires aménagées d'accueil des gens du voyage.

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone Np : zone d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant le bâti isolé ou à caractère diffus
- Zone Nb : site du parc naturel de Boé.
- Zone NL : sites de parcs, jardins et espaces naturels aménagés à vocation récréative
- Zone Npv : zone destinée à l'accueil de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

A/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

B/ LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR AMENAGEMENT DE VOIES, D'OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce 4.2 du dossier de PLU.

C/ LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

La destination de ces emplacements réservés sont précisés à la pièce 4.2 du dossier de PLU.

D/ LES SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES INONDABLES, DONT LA CONSTRUCTIBILITE EST SOUMISE A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Le Document graphique indique l'enveloppe de la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral, pour le Tarn, l'Aveyron et leurs affluents. Ce document est prise en compte par le PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Dans les secteurs compris dans ces enveloppes et exposés au risque d'inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions spéciales, précisées au règlement de du P.P.R.I.

E/ LES ELEMENTS OU SECTEURS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES ET PROTEGES

Les différents éléments de patrimoine bâti, d'architecture particulière et de paysage végétal identifié et protégés par le PLU de Montauban, sont localisés sur le document graphique et identifiés par un logo spécifique et un numéro.

La pièce 3.2. du PLU liste les éléments de patrimoine et les propriétés concernées, et précise les prescriptions rattachées à ces patrimoines.

Il est rappelé que la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

F/ LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE DU PLU

Les bâtiments identifiés et pouvant changer de destination, sont localisés sur le document graphique et identifiés par un logo spécifique et un numéro. La pièce 3.2. du dossier de PLU liste les propriétés bâties concernées.

G/ LE DISPOSITIF DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU de Montauban prévoit les dispositions suivantes :

1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants :

- les zones et secteurs urbains suivants : UB, UE1, UE2, UE3
- les zones et secteurs à urbaniser suivants : AU1, AU1a

Toutefois, à l'intérieur de ces zones ou secteurs, le Document graphique délimite certains sites qui sont exclus de l'application du dispositif de mixité sociale de l'habitat, dans la mesure où ils constituent d'ores et déjà des espaces de concentration de l'habitat social.

2) Les articles 2 de chacune de ces zones ou secteurs définissent :

- le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif,
- le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés.

3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

4) De plus, il est précisé que :

- Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

H/ LES MARGES DE RECULS DES CONSTRUCTION EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.6 DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés de la commune, un principe d'interdiction des constructions ou installations nouvelles dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies autoroutières,
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, au regard des critères de sécurité, des nuisances, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.

I/ LES SECTEURS A ENJEUX D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Ces secteurs à enjeux sont définis en application du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la Communauté d'Agglomération.

Dans ces secteurs, les projets sont soumis à une prescription spéciale de limitation de l'emprise au sol des constructions, définie à l'article 9 du règlement des zones concernées.

J/ LES SECTEURS DE RICHESSES DE SOLS ET SOUS-SOLS

Ces secteurs sont délimités conformément à l'alinéa c) de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, dans la zone A du PLU

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions et installations nécessaires aux carrières et gravières autorisées, permettant la mise en valeur de ces ressources naturelles, sont admis tel que précisé à l'article 2 de la zone A.

K/ LES SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES SENSIBLES DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ET SOUMIS A LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DE CE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Rappels (notamment la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003) :

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones géographiques sensibles ainsi que les seuils de transmission qui s'y appliquent, sont annexées au dossier de PLU. Ils sont également rappelés au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 5 - APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME OU PAR LE PRESENT REGLEMENT

A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-14 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Montauban, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

Est également autorisée dans le cadre des dispositions réglementaires du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans la commune ou parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article.

C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

Rappel de dispositions de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa : *"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose"*

Le principe défini à l'article R.151-21 s'applique sur le territoire de Montauban, sauf pour les règles suivantes : les dispositions des articles 6 et 7 du Règlement du PLU, s'appliquent lot par lot et non à l'opération globale.

F/ PRINCIPES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE PLU)

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6, ainsi que les bandes de constructibilité définies aux articles 7, s'appliquent selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues par le PLU ou par les opérations d'aménagement,
 - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
 - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et les bandes constructibles définies aux articles 7 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
 - les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, et de manière générale, les installations techniques nécessaires à l'établissement et au fonctionnement des réseaux publics.
- Les cours d'eau compris dans les bassins versants affluents du Tarn et de l'Aveyron font l'objet d'une servitude d'entretien, devant permettre de laisser libre de toute construction ou clôture, une bande de 6 m de large à partir de la crête des berges.

En application de cette servitude d'entretien, des dispositions particulières de reculs d'implantation sont prévues aux articles 7 des zones du PLU, au regard des limites séparatives qui jouxtent ces cours d'eau. Les cours d'eau concernés sont les suivants :

Bassins versants	Sous bassins et localisation géographique
AVEYRON RIVE GAUCHE	Tous les cours d'eau au nord et au centre de la commune, en rive gauche de la rivière Aveyron. Exemples : bassins versants de la Tauge, de l'Angle, du Frézal, du Dargan et du Rossignol, du Grand et du Petit Mortarieu ...
TARN RIVE GAUCHE	Tous les cours d'eau situés à l'ouest de la commune, en rive gauche de la rivière Tarn. Exemples : bassins versants du Payrol, de la Garenne, du Miroulet, du Perséguet ...
TARN RIVE DROITE	Tous les cours d'eau situés au sud et sud-est de la commune, en rive droite de la rivière Tarn. Exemples : bassins versants du Tescou, du Cantaloube, du Malpas, du Lagarrigues, des Folies ...

- Les fossés font l'objet d'une servitude d'entretien, devant permettre de laisser libre de toute construction ou clôture, une bande de 1,5 m de large à partir de la crête des berges.

En application de cette servitude d'entretien, des dispositions particulières de reculs d'implantation sont prévues aux articles 7 (pour les constructions) et 11 (pour les clôtures) des règlements de zones du PLU, au regard des limites séparatives qui jouxtent ces fossés.

G/ APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'INSTALLATIONS TECHNIQUES PUBLIQUES OU D'INTERET COLLECTIF

Les règles définies aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des zones du PLU peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

H/ LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire de Montauban, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièce annexe n°8 du PLU.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

I/ LA ZONE DE BRUIT DU BRUIT DU P.E.B. DE L'AERODROME DE MONTAUBAN.

La commune est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Montauban, approuvé par arrêté préfectoral du 10 avril 1995.

Dans les zones de bruit du PEB, figurant en annexe du PLU, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

J/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.151-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles et 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13) sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES RACCORDEMENTS ET REJETS AUX RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Les travaux de raccordement au réseau public doivent tenir compte du règlement d'eau potable de la collectivité.

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau public doit être assurée.

Eaux usées :

Les travaux de raccordement et les rejets au réseau public doivent tenir compte du règlement d'assainissement eaux usées de la collectivité.

En cas de rejet non assimilé domestique, une autorisation devra être demandée à la collectivité. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Pour les projets d'aménagement, les travaux doivent être réalisés selon les prescriptions techniques définies par la collectivité dans le cahier des charges aménagement.

Eaux pluviales :

Les pétitionnaires doivent prévoir un exutoire pour les eaux pluviales et les eaux de ruissellement issues de leurs terrains.

De façon générale, les eaux pluviales peuvent être :

- soit évacuées dans le réseau public collectant ces eaux, lorsqu'il existe et après accord de la collectivité compétente,
- soit rejetées dans un fossé, lorsqu'il existe; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire ou gestionnaire du fossé,
- soit rejetées dans les eaux superficielles ou infiltrées, dans le respect des procédures d'Autorisation et de Déclaration prévues par la "Loi sur l'Eau" et après éventuel stockage destiné à réguler le débit rejeté.

En cas de rejet par infiltration, le propriétaire doit fournir toutes les justifications techniques permettant de juger de la faisabilité effective du dispositif proposé en regard des caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables en UA, UA1 et UA2

Caractère des zones

La zone UA couvre les espaces urbains à caractère central, en rives droite et gauche du Tarn, destinés principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci.

Elle englobe le bâti ancien et dense du noyau historique de Montauban, dont l'intérêt patrimonial est reconnu par un Secteur Sauvegardé délimité en 1986, ainsi que des protections en tant que Site Inscrit et au titre des Monuments Historiques.

La zone UA comprend :

- un secteur **UA1**, qui englobe les îlots concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac. Ces îlots sont situés hors du Secteur Sauvegardé et sont entièrement compris en zone inondable ;
- un secteur **UA2**, qui englobe des îlots de forte densité bâti situés en rive droite du Tarn, hors du périmètre du Secteur Sauvegardé et des zones inondables.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UA, y compris ses secteurs UA1 et UA2, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel existantes sont admises à condition, dans le cas d'une extension, que la surface de plancher créée n'excède pas 10% de la surface de plancher existante.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- l'aménagement du rez-de-chaussée des constructions existantes est admis à condition de ne pas interdire un accès indépendant aux étages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

a) Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques, existantes ou à créer.

b) Dispositions particulières

▪ Cas d'adaptation au contexte bâti existant :

Une implantation différente de la disposition générale pourra être autorisée ou imposée :

- pour harmoniser l'implantation du projet avec celle des constructions contiguës existantes en bon état et à conserver, et assurer la continuité visuelle du front bâti,
- ou lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang.

▪ Cas des terrains ayant une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres

Des interruptions de bâti implanté à l'alignement peuvent être autorisées

- soit pour créer ou préserver des accès sur les cœurs d'îlots,
- soit pour créer ou préserver des perspectives bâties ou végétales, ou bien des espaces de cours ou jardins accessibles au public.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante à conserver non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée :

- soit justifiée par l'implantation existante,
- et qu'elle tienne compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

▪ **Dans une bande de 15 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives latérales.

▪ **Dans une bande comprise entre 15 mètres et la limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) n'excède pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s).

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) excède 3,20 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ **Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) n'excède pas 3,20 mètres** peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) postérieure(s).

▪ **Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) excède 3,20 mètres**, doivent être implantées en retrait des limites séparatives postérieures, d'une distance au moins égale à 1/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Dans le cas de parcelles d'angle, dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

- **Dans le cas de terrains ou unités foncières dont la profondeur depuis les voies et emprises publiques est égale ou supérieure à 40 mètres**, l'implantation des constructions en limite séparative latérale est admise dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que mesurée à l'alinéa a) ci-dessus.

Dans le cas de terrains ou unités foncières positionnés à l'angle de deux voies ou plus, cette disposition s'applique par rapport à l'ensemble des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.

L'implantation "de limite à limite séparative" demeure obligatoire dans la première bande de 15 mètres, en application de la règle générale prescrite à l'alinéa a) ci-dessus.

- **Les installations extérieures répondant à une obligation de sécurité** (tel qu'escaliers de secours ...) sont admises dans les distances de reculs prescrites aux alinéas a) et b) ci-dessus par rapport aux limites séparatives latérales ou postérieures, à condition que leur réalisation et leur esthétique soient soignées, par les matériaux utilisés ou par leur intégration à l'architecture de la construction.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), et le cas échéant par une hauteur de référence (Hr), dans les conditions définies ci-après :

- La hauteur maximale (Hm) est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

- La hauteur de référence (Hr) est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public.
L'application de cette référence pourra par conséquent imposer de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale (Hm), dans les zones ou secteurs où cette dernière est prescrite.

2/ Règle

a) En UA et UA2 (hors secteur UA1)

En UA, seul le principe de la hauteur de référence (Hr) s'applique, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définie par les constructions voisines.

b) En UA1

- La hauteur maximale (Hm) des constructions est de 16 mètres et 4 étages sur rez-de-chaussée
- En application du principe de hauteur de référence (Hr), une hauteur inférieure à celles définies par la hauteur maximale (Hm) ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions voisines.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définies par les constructions voisines.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ En UA (hors secteurs UA1 et UA2), les dispositions applicables sont les suivantes :

D'une manière générale, est interdite toute modification de l'état ancien lorsque celui-ci est intact. Les ouvertures qui défigurent les façades et qui ont été percées après la construction de l'immeuble, devront être supprimées à l'occasion de travaux de restauration concernant les façades intéressées.

L'adjonction d'ouvertures, afin de rétablir l'architecture et le percement d'origine, peut également être imposée à l'occasion de travaux de restauration portant sur les façades intéressées.

➤ Dans les secteurs UA1 et UA2, les dispositions applicables sont les suivantes :

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;
- les placages tels que briquettes, carreaux, céramiques, imitations de pierres...

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les terrasses des cours couvertes seront traitées comme des sols.

Est admise la création de terrasses ne faisant pas saillie sur le rampant de la toiture et intéressant un seul rampant de toiture de l'immeuble.

Les couleurs des parois et des sols de ces aménagements seront celles de la teinte générale des toitures. Dans tous les cas, ces aménagements ne devront pas être visibles du domaine public.

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

4/ Clôtures

Les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront constituées d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ouvragée.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de la surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de la surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salle de cours.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement ne s'applique que si la surface de plancher créée est égale ou supérieure à 30% de la surface de plancher existante (avant le commencement des travaux).
- En cas de changement de destination d'une construction existante, les obligations minimales définies à l'alinéa 2/ ne s'appliquent pas.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre II – Dispositions applicables en UB, UB1 et UB2

Caractère des zones

La zone UB couvre les espaces de faubourgs en rives droite et gauche du Tarn, qui s'étendent du centre historique de la ville à la ceinture des boulevards.

Ils sont destinés principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci.

La zone UB comprend le secteur **UB1**, qui englobe les îlots concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac, et le secteur **UB2** qui concerne un projet de création d'une structure résidentielle pour personnes en semi-autonomie.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UB, y compris dans les secteurs UB1 et UB2, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Hormis dans la zone UB2, les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes de logements d'une taille supérieure ou égale à 8 logements, ou à 8 lots destinés à l'habitation, ou à 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 G/ des Dispositions générales du Règlement.
 Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
 Ne sont pas soumises aux obligations du dispositif de mixité sociale, les opérations et constructions qui :
 - soit visent la réalisation de programmes de logements d'une taille inférieure aux seuils précisés ci-dessus,
 - soit se localisent dans les "secteurs d'exclusion du DMS" délimités au Document Graphique.
- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel existantes sont admises à condition, dans le cas d'une extension, que la surface de plancher créée n'excède pas 10% de la surface de plancher existante.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.
 Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :
 - dans le cas de voies en sens unique avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

a) Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques, existantes ou à créer.

b) Dispositions particulières

▪ *Cas d'adaptation au contexte bâti existant :*

Une implantation différente de la disposition générale pourra être autorisée ou imposée :

- pour harmoniser l'implantation du projet avec celle des constructions contiguës existantes en bon état et à conserver, et assurer la continuité visuelle du front bâti
- ou lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang.

▪ *Cas des terrains ayant une longueur de façade supérieure ou égale à 30 mètres*

Des interruptions de bâti implanté à l'alignement peuvent être autorisées

- soit pour créer ou préserver des accès sur les cœurs d'îlots,
- soit pour créer ou préserver des perspectives bâties ou végétales, ou bien des espaces de cours ou jardins accessibles au public.

▪ *Cas des auvents et marquises :*

Les auvents ou marquises pourront être admis en surplomb de l'espace public en bordure des voies et emprises publiques d'une largeur supérieure à 35 mètres.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante à conserver non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée :

- soit justifiée par l'implantation existante,
- et qu'elle tienne compte de l'implantation des constructions contiguës.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)
- **Dans une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :
 - si la façade de l'unité foncière sur la voie ou l'emprise publique est inférieure à 20 mètres, les constructions devront être implantées en ordre continu sur les limites séparatives latérales ;
 - si la façade de l'unité foncière sur la voie ou l'emprise publique est supérieure ou égale à 20 mètres, les constructions pourront être implantées :
 - . soit en ordre continu sur les limites séparatives latérales,
 - . soit sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - **Dans une bande comprise entre 20 mètres et la limite de fond de terrain :**
 - Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur (*) n'excède pas 3,20 mètres peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s).
 - Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) excède 3,20 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait.
- b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures
- **L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) postérieure(s)** est admise :
 - pour les constructions ou parties de constructions dont la hauteur(*) n'excède pas 3,20 mètres,
 - dans le cas de terrains dont la profondeur mesurée depuis les voies et emprises publiques est inférieure ou égale à 12 mètres.
 - **Dans les autres cas**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives postérieures, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre sont admis dans ce retrait.
- Dans le cas de parcelles d'angle, dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.
- c) Dispositions particulières
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), et le cas échéant par une hauteur de référence (Hr), dans les conditions définies ci-après :

- La hauteur maximale (Hm) est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

- La hauteur de référence (Hr) est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public. L'application de cette référence pourra par conséquent imposer de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale (Hm), dans les zones ou secteurs où cette dernière est prescrite.

2/ Règle

- La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :
 - 16 mètres et 4 étages sur rez-de-chaussée dans le cas général,
 - 21 mètres et 6 étages sur rez-de-chaussée dans le cas d'unités foncières enserrées entre deux immeubles existants d'une hauteur supérieure à celle définie à l'alinéa précédent, et placés en façade des voies suivantes :
 - . l'avenue Gambetta à partir de la Place Alexandre 1er jusqu'à la Place de la Libération,
 - . les boulevards Montauriol, Blaise Doumerc à partir du Boulevard Hubert Gouze jusqu'à la Place de la Libération et Gustave Garrisson,
 - . sur l'avenue du 19 Août 1944, à partir de la Place de la Libération jusqu'à l'ancienne voie ferrée de Lexos,
 - . la rue Léon Cladel, à partir de la Place de la Libération jusqu'au carrefour Grand Rue Villeneuve et l'Avenue du 11ème Régiment d'Infanterie.
- En application du principe de hauteur de référence (Hr), une hauteur inférieure à celles définies par la hauteur maximale (Hm) ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définies par les constructions voisines.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.

Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les terrasses des cours couvertes seront traitées comme des sols.

Est admise la création de terrasses ne faisant pas saillie sur le rampant de la toiture et intéressant un seul versant de toiture de l'immeuble.

Les couleurs des parois et des sols de ces aménagements seront celles de la teinte générale des toitures. Dans tous les cas, ces aménagements ne devront pas être visibles du domaine public.

Les conduits de cheminée devront présenter une unité d'aspect avec les façades.

4/ Clôtures

Les clôtures réalisées en bordure de voie publique seront constituées d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ouvragée.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

En secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, il est exigé 1,5 places par logement dont 0,5 annexée à la voirie (en cas de fraction de place, il sera appliqué le nombre entier supérieur).
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salle de cours.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 15 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiantes ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

Pour le secteur UB2 :

- 1 place de stationnement pour trois chambres ou trois logements.

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.

- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

Pour le secteur UB2 :

- 1 place de stationnement pour trois chambres ou trois logements.

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, les obligations minimales définies à l'alinéa 2/ ne s'appliquent pas.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre III – Dispositions applicables en UE1, UE2, UE3

Caractère des zones

La zone UE couvre les espaces urbains contemporains qui se sont constitués aux cours des phases d'extensions progressives de la ville, notamment en rive droite du Tarn. Elle englobe des quartiers de natures diversifiées par la forme et la densité du tissu bâti. Ces quartiers sont destinés principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UE1** correspond aux quartiers ou sites de tissu bâti compact, et dans lesquels des hauteurs bâties élevées peuvent être acceptées. Ils se localisent notamment autour de l'axe d'entrée Est de la ville et en bordure des boulevards ;
- le secteur **UE2** correspond aux autres espaces caractérisés par un tissu bâti compact, localisés pour l'essentiel dans la ceinture formée par la rocade (A20) à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest ;
- le secteur **UE3** correspond aux quartiers de tissu bâti de moyenne densité, pour la plupart récents, qui se localisent notamment en ceinture Nord et Ouest de la ville
- les secteurs **UE3b**, **UE2c** et **UE3c** correspondent aux espaces compris dans le périmètre du P.E.B. de l'aérodrome, en zone B ou en zone C.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UE, y compris ses secteurs UE1, UE2, UE3, UE3b, UE2c et UE3c, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

Dans les espaces compris dans les zones du P.E.B., les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumis à prescriptions spéciales et au respect des dispositions du PEB, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- **En UE2c et UE3c** : les opérations nouvelles d'aménagement liées à l'habitat, les ensembles d'habitations groupées et l'habitat collectif.
- **En UE3b** : les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions nouvelles à usage d'activités ou d'équipements non nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome, les opérations nouvelles d'aménagement liées à l'habitat, les ensembles d'habitations groupées et l'habitat collectif.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes de logements d'une taille supérieure ou égale à 8 logements, ou à 8 lots destinés à l'habitation, ou à 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 G/ des Dispositions générales du Règlement.
 Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
 Ne sont pas soumises aux obligations du dispositif de mixité sociale, les opérations et constructions qui :
 - soit visent la réalisation de programmes de logements d'une taille inférieure aux seuils précisés ci-dessus,
 - soit se localisent dans les "secteurs d'exclusion du DMS" délimités au Document Graphique,
 - soit se localisent dans le périmètre de la ZAC Multisites quartiers Est.
- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel existantes sont admises à condition, dans le cas d'une extension, que la surface de plancher créée n'excède pas 20% de la surface de plancher existante.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
- Dans les secteurs **UE2c et UE3c**, les constructions à usage d'habitation individuelle, les constructions à usage d'activité de commerce, d'artisanat ou de bureaux, sont admises à condition :
 - de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
 - dans le cas d'habitations, de n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil existante,
 - dans le cas d'activités, de ne pas entraîner l'implantation de population permanente.
- Dans le secteur **UE3b**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à condition de ne pas entraîner l'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants existante.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement si le projet est dans la zone d'assainissement collectif.

Pour les opérations représentant 3 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.
- Dans le périmètre de la ZAC Multisites quartiers Est et de la ZAC Bas-Pays, les règles générales définies ci-dessus ne s'appliquent pas. Les modes de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, ainsi que les débits de fuite seront déterminés conformément aux prescriptions du dossier Loi sur l'eau et du cahier des charges établis par l'aménageur.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :

- Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
- Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie

b) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD 927 :

- Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
- Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres

c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres

d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres

e) Par rapport aux voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations :

Les constructions pourront être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise de ces voies, existantes ou à créer. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera de 5 mètres minimum.

f) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer :

– **En UE1 uniquement:**

Les constructions pourront être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera de 5 mètres minimum.

– **Dans le reste de la zone :**

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- Sauf dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- Pour les constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.

- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)
- **Dans une bande de 17 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, ou bien de la limite de recul défini à l'article UE 6, les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :
 - **en UE1, UE2, UE2c :**
 - . soit en limites séparatives latérales,
 - . soit en recul par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - **en UE3, UE3b, UE3c :**
 - . soit sur une seule limite séparative latérale,
 - . soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (*), avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - **Dans une bande comprise entre 17 mètres et la limite de fond de terrain :**
 - Principe : les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport à la limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (*), avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
 - Exceptions : l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée
 - . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur(*) n'excède pas 3 mètres,
 - . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ **Principe :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures. La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (*), avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ **Exceptions :**

L'implantation des constructions en limites séparatives postérieures est autorisée

- . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur (*) n'excède pas 3 mètres,
- . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), et le cas échéant par une hauteur de référence (Hr), dans les conditions définies ci-après :

- La hauteur maximale (Hm) est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

- La hauteur de référence (Hr) est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public.
L'application de cette référence pourra par conséquent imposer de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale (Hm), dans les zones ou secteurs où cette dernière est prescrite.

2/ Règle

- La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :

- **en UE1 uniquement**: 16 mètres et 4 étages sur rez-de-chaussée,
- **dans le reste de la zone** : 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée

- En application du principe de hauteur de référence (Hr), une hauteur inférieure à celles définies par la hauteur maximale (Hm) ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définies par les constructions voisines.

3/ Exceptions

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Dans les ensembles d'habitations, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonneries devront être homogènes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I..

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, il est exigé 2 places par logement dont 1 annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salle de cours.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle qui correspond à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun. Cette exigence n'est pas requise dans le périmètre de la ZAC Multisites quartiers Est.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre IV – Dispositions applicables en UF

Caractère de la zone

La zone UF couvre les espaces urbains, généralement de moyenne densité bâtie, entièrement compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ils se situent pour l'essentiel en rive gauche du Tarn, en extension du quartier de Villebourbon, ainsi que sur le secteur de Sapiac entre le Tarn et le Tescou.

Dans la zone UF, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé est soumis à prescriptions particulières et devra respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- et toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol prévues par le PPRI et aux conditions suivantes :

- Les occupations et utilisation du sol admises devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI.
- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à

pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement si le projet est dans la zone d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales : 15 mètres
- c) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne :
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- d) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public de la rivière Tarn : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- Pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- Pour les constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement

et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale dans les cas suivants :
 - dans le cadre d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations,
 - pour implanter ou étendre une construction en contiguïté avec une construction existante riveraine, lorsque celle-ci est déjà implantée sur la même limite séparative latérale.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ Principe :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction projetée, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ Exceptions :

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), et le cas échéant par une hauteur de référence (Hr), dans les conditions définies ci-après :

- La hauteur maximale (Hm) est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

- La hauteur de référence (Hr) est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public. L'application de cette référence pourra par conséquent imposer de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale (Hm), dans les zones ou secteurs où cette dernière est prescrite.

2/ Règle

- La hauteur maximale (Hm) des constructions est de 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée
- En application du principe de hauteur de référence (Hr), une hauteur inférieure à celles définies par la hauteur maximale (Hm) ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définies par les constructions voisines.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UF 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salle de cours.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes :
1 place pour 2 chambres

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle qui correspond à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 20 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert à usage commun.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.

Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.

- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre V – Dispositions applicables en UG et UG1

Caractère des zones

La zone UG couvre les sites de grands équipements, infrastructures et services urbains, correspondant à une fonction d'intérêt collectif.

Ces sites formant le plus souvent des entités bâties distinctes, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant.

La zone UG comprend un secteur **UG1** qui englobe les espaces concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UG, y compris son secteur UG1, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activités, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, et dans le périmètre du PEB de l'aérodrome, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises à l'alinéa 4 ci-dessous, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les opérations, constructions, installations et aménagement divers à usage d'activités d'industrie, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux sont admis à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.
- Les opérations, constructions, installations et aménagement divers à usage d'habitat sont admis à condition d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif,
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3 – Cheminements piétons et cycles

L'aménagement des terrains devra assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement si le projet est dans la zone d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD 927 :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne:
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public de la rivière Tarn : 20 mètres
- g) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer :
 Les constructions pourront être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise. Pour déterminer l'implantation, il sera tenu compte :
 - dans le cas de terrains situés en limite de zones UA ou UB, des dispositions d'implantation applicables dans ces zones ou, le cas échéant, de l'alignement de fait établi par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
 - de l'organisation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée,
 - de la nécessité de créer des espaces d'accueil (parvis, ...) au droit des accès de l'unité foncière concernée,
 - des nécessités propres au fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée.

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- Sauf dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- Pour les constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur les limites séparatives latérales dans le cas de terrains limitrophes à une zone UA, UB ou UE (y compris les secteurs définis dans ces zones).

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ Principe :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction projetée, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ Exceptions :

Dans le cas de parcelles d'angle ou d'unités foncières formant un îlot entier, dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), et le cas échéant par une hauteur de référence (Hr), dans les conditions définies ci-après :

- La hauteur maximale (Hm) est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :
 - soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
 - soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

- La hauteur de référence (Hr) est définie au regard du contexte bâti existant, en vue d'harmoniser le gabarit des constructions le long d'une séquence de voie ou d'un espace public. L'application de cette référence pourra par conséquent imposer de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale (Hm), dans les zones ou secteurs où cette dernière est prescrite.

2/ Règle

- La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :
 - 16 mètres et 4 étages sur rez-de-chaussée dans le cas général,
 - 21 mètres et 6 étages sur rez-de-chaussée dans les cas suivants :
 - dans le cas d'unités foncières enserrées entre deux immeubles existants d'une hauteur supérieure à celle définie à l'alinéa précédent, et placés en façade des voies suivantes : les boulevards Montauriol, Blaise Doumerc à partir du Boulevard Hubert Gouze jusqu'à la Place de la Libération, et Gustave Garrisson,
 - dans le cas d'unités foncières sur lesquels des constructions atteignant ou dépassant cette hauteur sont déjà implantées,
 - en cas de nécessités propres au fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée.
- En application du principe de hauteur de référence (Hr), une hauteur inférieure à celles définies par la hauteur maximale (Hm) ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Pour déterminer la hauteur de référence, il sera tenu compte des hauteurs de rive des constructions voisines, existantes sur l'unité foncière considérée ou bien sur les parcelles contiguës.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse", il pourra être imposé une hauteur de référence correspondant soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur de référence sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.
- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra, soit être maintenue dans sa hauteur existante, soit être modifiée en tenant compte de la hauteur de référence définies par les constructions voisines.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du quartier, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent des conceptions architecturales modernes.

Sont interdits l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... .

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m, sauf nécessités propres au fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée ou bien en bordure des voies bruyantes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UG 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salle de cours.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, les obligations minimales définies à l'alinéa 2/ ne s'appliquent pas.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, ou bien des nécessités propres de fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre VI – Dispositions applicables en UH1, UH2 et UH3

Caractère des zones

La zone UH couvre les espaces urbanisés, généralement de moyenne à faible densité, situés à l'écart des principaux quartiers de la ville, qui sont liés aux principaux hameaux de la commune ou bien qui constituent des ensembles bâtis plus ou moins importants distribués dans l'espace rural.

Ces espaces sont destinés principalement à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services compatibles avec celui-ci.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UH1** correspond aux espaces centraux des hameaux, dont le caractère central est déjà formalisé par l'habitat et les équipements existants, ou bien est à conforter ;
- le secteur **UH2** correspond aux ensembles bâtis placés en extension des centres de hameaux ;
- le secteur **UH3** correspond aux ensembles bâtis de faible densité, qui se sont constitués dans l'espace rural.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UH, y compris ses secteurs UH1, UH2 et UH3, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel existantes sont admises à condition, dans le cas d'une extension, que la surface de plancher créée n'excède pas 10% de la surface de plancher existante.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Pour les opérations représentant 3 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
 - Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
- Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des RD 999, RD 927 et RD115 :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport aux limites d'emprises des voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations : 5 mètres
- f) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer :
 - **En UH1 uniquement :**
Les constructions devront :
 - soit être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques,
 - soit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
 - **En UH2 et UH3 :**
Les constructions devront respecter un recul minimal :
 - de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies.

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- **En UH1 uniquement**, sauf dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

➤ **En UH1 :**

- **Dans une bande de 17 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, ou bien de la limite de recul défini à l'article UH 6, les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- **Dans une bande comprise entre 17 mètres et la limite de fond de terrain :**

- Principe : les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport à la limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.

- Exceptions : l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée pour les constructions et installations annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres,

➤ **En UH2 :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale dans les cas suivants :
 - dans le cadre d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, pour les limites séparatives donnant sur les voies créées dans le cadre de ces opérations,
 - pour implanter ou étendre une construction en contiguïté avec une construction existante riveraine, lorsque celle-ci est déjà implantée sur la même limite séparative latérale.
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans le cas de constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que la hauteur^(*) de la construction n'excède pas 3 mètres.

➤ **En UH3 :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 6 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Toutefois, les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition que la hauteur^(*) de la construction n'excède pas 3 mètres.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ **Principe :**

➤ **En UH1 et UH2 :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction projetée, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

➤ **En UH3 :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction projetée, avec un minimum de 6 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ **Exceptions :**

L'implantation des constructions en limites séparatives postérieures est autorisée pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur(*) n'excède pas 3 mètres,

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :

- **en UH1** : 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée,
- **en UH2 et UH3** : 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée

Toutefois, dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Dans les ensembles d'habitations, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonneries devront être homogènes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UH 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, il est exigé 2 places par logement dont 1 annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salles de cours
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
 - 1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle qui correspond à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre VII – Dispositions applicables en UX, UXa, UXb, UXc UXi1, UXi2

Caractère des zones

La zone UX comprend les espaces équipés et majoritairement bâtis dédiés à l'accueil d'activités économiques, complétées le cas échéant d'équipements publics. Les sites concernés se localisent notamment le long des axes d'entrée Sud et d'entrée Nord de la ville.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UXa** comprend les parcelles d'activités au hameau de Verhaguet lieu-dit Bedel
- le secteur **UXb** comprend les espaces d'activités placés dans la zone B du PEB de l'aérodrome,
- le secteur **UXc** correspond aux espaces compris dans le périmètre du P.E.B. de l'aérodrome en zone C.
- le secteur **UXi1** comprend les espaces d'activités inondables concernés par le projet de renouvellement urbain des quartiers Villebourbon et Sapiac, et placés en zone R6 du PPRI,
- le secteur **UXi2** comprend les espaces d'activités économiques inondables de la zone AlbaSud 1, placés en zone R2 du PPRI,

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à l'ensemble de la zone UX, y compris ses secteurs UXa, UXb, UXc, UXi1 et UXi2, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

Dans les espaces compris dans les zones du P.E.B., les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumis à prescriptions spéciales et au respect des dispositions du PEB, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises à l'alinéa 4 ci-dessous, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans le périmètre des opérations de ZAC et dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Dans les secteurs **UXb et UXc**, les constructions à usage d'activité ou d'équipement sont admises à condition :
 - de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
 - de ne pas entraîner l'implantation de population permanente.
- Sauf dans le secteur **UXb et UXc**, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises à condition :
 - qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements, ou bien qu'elles soient destinées à l'hébergement des pensionnaires des établissements de formation.
 - qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m². Ces exigences ne s'appliquent pas dans le cas de constructions destinées à l'hébergement des pensionnaires des établissements de formation.
 - qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment d'activité. Ces exigences ne s'appliquent pas dans le cas de constructions destinées à l'hébergement des pensionnaires des établissements de formation.
- Dans le cas d'habitations existantes, la construction des locaux annexes liés à ces habitations, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis à condition,
 - dans le cas d'une extension, que celle-ci soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - que les travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Ces exigences ne s'appliquent pas dans le cas de constructions destinées à l'hébergement des pensionnaires des établissements de formation.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison RD820/RD959, ainsi qu'aux raccordements aux voies existantes, rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 7 m, et une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs réduites pourront être admises dans le cas de voies en impasse :

- soit desservant une activité occupant un maximum de 10 personnes, dans la limite de 8 mètres de largeur de plate-forme,
- soit desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.

3 – Cheminements piétons et cycles

L'aménagement des terrains devra assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

- **Pour le secteur de la ZAC Albasud 2 classé en Ux :**

Les débits de fuite maximum sont fixés pour chaque bassin versant, de la manière suivante :

- pour le bassin versant n°1 : 226 litres/seconde/ha de parcelle
- pour le bassin versant n°2 : 136 litres/seconde/ha de parcelle
- pour le bassin versant n°3 : 128 litres/seconde/ha de parcelle

Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, impliquent la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire.

- **Pour les autres zones :**

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à la RD820 :
 - par rapport à la RD820 Nord entre la limite communale Nord et l'échangeur de l'A20 : 35 mètres depuis l'axe de la voie, sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie ;
 - par rapport à la RD820 Nord entre l'échangeur de l'A20 et le carrefour le petit Versailles : 35 mètres depuis l'axe de la voie ;
 - par rapport à la RD820 Sud : 15 mètres depuis la limite d'emprise actuelle ou future de la voie.
- d) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD958 : 25 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des voies créées dans le cadre des opérations de la Zone d'Activités Albasud 1 et de la ZAC Albasud 2 : 15 mètres
- f) Recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies suivantes :
 - les chemins de la Fontaine, du Circuit, du Hameau, de Balat, de Faure, de Jeandrous,
 - la RD959, l'avenue de Cos, l'avenue de Falguières, la rue Voltaire, l'avenue de Fonneuve,
- g) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres
- h) Dispositions particulières :
Lorsque le terrain jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en U au PLU, les futures constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques) et postérieures :

➤ **En UX, sauf les espaces de la ZAC Albasud 2, en UXb et UXc :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures. La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit en seule limite séparative latérale, à condition que les normes de sécurité contre la propagation des incendies soient respectées.

➤ **En UXi1 :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

➤ **En UXi2 et dans les espaces de la ZAC Albasud 2 classés en Ux :**

Les constructions dont la hauteur^(*) est inférieure ou égale à 13 mètres doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions dont la hauteur^(*) est supérieure à 13 mètres doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

- b) Dispositions particulières applicables **sauf en zone UXa**

Dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux, des implantations différentes de l'alinéa a) ci-dessus peuvent être autorisées.

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en U ou AU au PLU, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte :
 - les caractéristiques des constructions existantes sur l'unité foncière,
 - les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.
- L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux ou de logement de fonction seront traités (volumes, matériaux, éléments d'architecture sur façades, teintes, clôtures, ...) selon un référentiel de bâtiment d'activités et non de construction résidentielle.
- Les toitures de bâtiments mono-pente sont interdites sauf nécessité technique liée à l'activité de l'établissement concerné.
- Clôtures :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

ARTICLE UX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

Les normes minimales indiquées ci-dessous ne s'appliquent pas dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux.

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat de fonction
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - commerces dont la surface de vente est comprise entre 0 et 1.000 m² inclus :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - commerces dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m² :
 - . 1 place par tranche de 8 m² de surface de vente pour les commerces alimentaires,
 - . 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.
- Pour les discothèques et activités assimilées :
1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher
- Pour les restaurants :
1 place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôtels, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de cinéma.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt ou de réserve.
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salles de cours

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle qui correspond à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Sauf dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux, les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Sauf dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux, les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 2 mètres.
- Pour les propriétés bâties existantes ne respectant pas les dispositions des 3 alinéas précédents, l'extension des bâtiments existants ne devra pas aggraver la situation existante.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf dans le périmètre du Marché Gare classé en Ux, et sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

Chapitre VIII – Dispositions applicables en AU0 et AUX0

Caractère des zones

Les zones AU0 et AUX0 comprennent les terrains insuffisamment équipés et destinés à une urbanisation ultérieure :

- à vocation principale d'accueil d'habitat pour la zone AU0,
- à vocation principale d'accueil d'activités économiques pour la zone AUX0.

Ces terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à la fois à la zone AU0 et à la zone AUX0, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, ainsi que la réalisation de locaux annexes liés à ces constructions, sont admis à condition :
 - de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone considérée,
 - que les travaux réalisés n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - dans le cas d'une extension, que celle-ci soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - **en AUX0**, que les travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- Les utilisations du sol nécessaires au maintien et au renforcement des activités économiques existantes, situées en zones constructibles du PLU, sont admises à condition :
 - d'être situé sur une même unité foncière,
 - de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone considérée,
 - que les travaux réalisés n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone considérée.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison RD 820/RD959, ainsi qu'aux raccordements aux voies existantes, rétablissement des communications et mesures concernant l'environnement, aux

prises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.

Une largeur réduite pourra être admises dans le cas de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux

dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

➤ Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) : 100 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD 999 et RD 927 : 75 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD958 : 25 mètres
- e) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques) et postérieures :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures.
La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale, dans les cas suivants :
 - pour étendre une construction déjà implantée en limite séparative,
 - pour implanter ou étendre une construction en contiguïté avec une construction existante riveraine, lorsque celle-ci est déjà implantée sur la même limite séparative latérale.
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou postérieures dans le cas de constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que la hauteur^(*) de la construction n'excède pas 3 mètres.

b) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- En AU0, lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AU0 : dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

Dans la zone AUX : non réglementé

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est de 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois, dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ En AU0 :

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

➤ En AUX0 :

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte
 - les caractéristiques des constructions existantes sur l'unité foncière,
 - les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.
- L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

ARTICLE AU0 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

- Pour les constructions à usage d'habitat :
2 places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salles de cours
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE AU0 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre IX – Dispositions applicables en AU1, AU1a, AU1b, AU2 et AU3

Caractère des zones

Les zones AU1, AU2, AU3 sont destinées au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et pour les équipements. Dans ces zones, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (Z.A.C., lotissements, ensembles d'habitations).

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

- **La zone AU1** correspond aux sites de développement non concernés par des opérations de Zone d'Aménagement Concerté.

Elle comprend **deux secteurs AU1a et AU1b**, qui couvrent les sites localisés en bordure de l'agglomération ou de proximité des parties centrales des hameaux, et pour lesquels sont prévues des règles particulières permettant des densités bâties plus élevées.

- **La zone AU2** correspond aux sites de développement compris dans le périmètre de la ZAC Bas Pays
- **La zone AU3** correspond aux sites de développement compris dans le périmètre de la ZAC Multisites quartiers Est (secteur n°6 à Tempé et secteur n°8 à St Hilaire).

Les règles définies dans le présent chapitre s'appliquent par principe à la fois à la zone AU1, à la zone AU2 et à la zone AU3, sauf indication contraire mentionnée dans le corps des articles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole, d'exploitation forestière ou à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- En AU1b : les constructions à usage d'habitat collectif.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation

- Les occupations et utilisations du sol sont admises aux conditions suivantes :
 - les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le schéma communal d'assainissement en vigueur) existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - les opérations d'aménagement et/ou de constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
 - les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
 - les projets d'opérations d'aménagement destinées à la construction, réalisées en une ou plusieurs tranches, doivent porter à minima sur l'ensemble de l'unité foncière concernée,
 - les constructions à destination d'habitat ou d'activités doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble réalisée ou en cours de réalisation Cette condition ne s'applique pas en cas d'extension, de changement de destination ou de création d'annexe d'une construction existante.
- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- En AU1 et AU1a uniquement, les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes de logements d'une taille supérieure ou égale à 8 logements, ou à 8 lots destinés à l'habitation, ou à 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale tel que défini à l'article 4 G/ des Dispositions générales du Règlement.
Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
- En dehors des zones AU1b, les constructions et installations à usage d'activités de commerce ou d'artisanat sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison RD820/RD959, ainsi qu'aux raccordements aux voies existantes, rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse :
 - en AU1, AU1a, AU2 et AU3 : ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.
 - En AU1b : ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, dans le périmètre des ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Pour les voies à un seul sens de circulation créées dans ces secteurs, une largeur d'emprise de 5 mètres minimum et de 3,5 mètres de chaussée pourra être admise.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles:

- soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte,
- soit par des cheminements spécifiques.

Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et aux piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Pour les opérations représentant 3 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

- **Dispositions applicables en zones AU1, AU1a, AU1b et AU3**

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

- pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;

- pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;

- pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

➤ **Dispositions applicables en zone AU2**

- Pour les secteurs dont les eaux pluviales sont collectées vers les ouvrages de la ZAC Bas-Pays, les débits de fuite seront déterminés conformément aux prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau et du cahier des charges établi par l'aménageur
- Pour les autres secteurs, les prescriptions qui s'appliquent sont celles prévues ci-avant pour les zones AU1, AU1a, AU1b et AU3.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD 820, RD 999 et RD 927 :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Par rapport aux voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations :
 - **En AU1 et AU1a :**
Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
 - **En AU1b :**
Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
Les constructions à usage d'activité de services ou de commerces pourront s'implanter en limite d'emprise des voies ou en retrait de la limite d'emprise des voies.
 - **En AU2, AU3 :**
Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies, à condition que soit respectée une distance minimale de 8 mètres entre la construction à implanter et la limite d'emprise opposée (situé en vis à vis) de la voie.
- f) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies et emprises publiques.

– **En AU1b :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
Les constructions à usage d'activité de services ou de commerces pourront s'implanter en limite d'emprise des voies ou en retrait de la limite d'emprise des voies.

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- **En AU1a uniquement**, et sauf dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'Urbanisme, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- Pour les constructions implantées en bordure de voies ou emprises publiques créées dans le cadre des opérations de ZAC ou dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception de la zone AU1b, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

▪ **Dans une bande de 17 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, ou bien de la limite de recul défini à l'article AU 6, les constructions doivent être implantées selon les modalités suivantes :

➤ **En AU1 :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale.

➤ **En AU1a, AU2, AU3 :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale,
- soit en limites séparatives latérales dans les cas suivants :
 - dans le cadre d'opérations de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations, pour les limites séparatives donnant sur les voies créées dans le cadre de ces opérations,
 - pour implanter ou étendre une construction en contiguïté avec une construction existante riveraine, lorsque celle-ci est déjà implantée sur la même limite séparative latérale.

➤ **En AU1b :**

Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- Soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur (*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- Soit sur une seule limite séparative latérale.

Les constructions à usage d'activité de services ou de commerces doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ **Dans une bande comprise entre 17 mètres et la limite de fond de terrain :**

- Principe : les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport à la limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce retrait.
- Exceptions : l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée
 - . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur(*) n'excède pas 3 mètres,
 - . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception de la zone AU1b, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ **Principe :**

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (*), avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ **Exceptions :**

L'implantation des constructions en limites séparatives postérieures est autorisée

- . pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur (*) n'excède pas 3 mètres,
- . pour les constructions réalisées dans le périmètre des opérations de ZAC ou bien dans les autres secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception de la zone AU1b, à condition que les projets soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zone AU1 et AU3 : dans le cas d'un terrain d'une superficie inférieure à 2.500 m² situé dans un "secteur à enjeux d'assainissement pluvial" délimité au Document Graphique, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrains déjà bâtis d'une superficie inférieure à 500 m².

Dans les zones AU1a, AU1b et AU2 : non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est définie comme suit :

➤ **en AU1 et AU1a :**

- 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat collectif, à usage d'hôtel, ou à usage d'établissement hospitalier ou de soins,
- 8 mètres pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux, y compris les équipements publics.

➤ **en AU1b :**

- 8 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 8 mètres pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, y compris les équipements publics.

➤ **en AU2 et AU3 :**

- 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 12 mètres et 3 étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'hôtel,
- 12 mètres pour les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, y compris les équipements publics,

Toutefois, dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà ces hauteurs, celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonneries devront être homogènes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I..

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage d'habitation collectif hors résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors:
 - 1 place par logement inférieur à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement égal ou supérieur à 80 m² de surface de plancher
- Dans le cas d'opérations d'aménagement, de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, il est exigé 2 places par logement dont 1 annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher
- Pour les établissements d'enseignement :
1,5 place par salles de cours
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.

- Pour les établissements hospitaliers publics ou privés, dont ceux destinés aux personnes âgées dépendantes, et pour les résidences étudiants ou jeunes travailleurs ou partie logement des résidences seniors :
1 place pour 2 chambres ou deux logements

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.
En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
 - soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun. Cette exigence n'est pas requise dans les périmètres de la ZAC Bas Pays et de la ZAC Multisites quartiers Est dès lors qu'un espace vert à usage collectif, réalisé dans le cadre de ces ZAC, est accessible dans un rayon de moins de 300 mètres des limites du terrain d'opération.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre X – Dispositions applicables en AUX1, AUX2

Caractère des zones

Les zones AUX1 et AUX2 sont destinées à l'accueil et au développement des activités économiques, ainsi qu'à l'accueil d'équipements publics, de constructions d'intérêt collectif et de constructions à usage culturel. Ces zones englobent le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

La zone AUX2 dispose de la spécificité d'interdire les industries polluantes.

Dans ces zones, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (Z.A.C., lotissements, ...).

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'usage en habitat permanent d'une structure mobile, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- et les industries polluantes, en zone AUX2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré,
 - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,

– **En zone AUX1 :**

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises à l'alinéa ci-dessous, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admis aux conditions suivantes :
 - l'habitation doit être destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements, ou bien être destinée à l'hébergement des pensionnaires des établissements de formation.
 - le local d'habitation pour surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités doit présenter une surface de plancher maximale de 50 m².
 - le local d'habitation pour surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités doit être intégré dans le volume global du local d'activité.
- Dans le cas d'habitations existantes non concernées par l'alinéa précédent, leur extension et la construction d'annexes qui leur sont liées sont admises à condition :
 - dans le cas d'une extension, que celle-ci soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - que les travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires à l'aménagement de la liaison RD820/RD959, ainsi qu'aux raccordements aux voies existantes, rétablissement des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

– **En zone AUX2 :**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières ou ferrées, les constructions nouvelles à usage d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- La construction de nouvelles habitations est interdite. Dans le cas d'habitations existantes leur extension et la construction d'annexes qui leur sont liées sont admises à condition :
 - dans le cas d'une extension, que celle-ci soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - dans le cas de construction d'annexes, que la somme de celle-ci soit inférieures à 50m² de surface de plancher.
 - que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sont admis, sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière et y compris les affouillements et exhaussements de sol qui y sont lié.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.
 - d'être nécessaires aux raccordements aux voies existantes, rétablissement des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Le tracé et les caractéristiques des voies devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 7 m, et une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs réduites pourront être admises dans le cas de voies en impasse :

- soit desservant une activité occupant un maximum de 10 personnes, dans la limite de 8 mètres de largeur de plate-forme,
- soit desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres de largeur de plate-forme.
- en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

3 – Cheminements piétons et cycles

L'aménagement des terrains devra assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :

- Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
- Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- En zone AUX2, en cohérence avec l'article L.111.8 du Code de l'Urbanisme : 50 mètres de l'axe de l'autoroute A 20.

b) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres

c) Recul minimal par rapport aux RD820 :

35 mètres depuis l'axe de la voie, sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie ;

d) Recul minimal par rapport à l'axe de la RD958 :

- En zone AUX1 : 25 mètres,
- en zone AUX2 : 15 mètres.

e) Recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise actuelle ou future des voies suivantes :

- les chemins de la Fontaine, du Circuit, du Hameau, de Balat, de Faure, de Jeandrous,
- l'avenue de Cos – route de Lamothe, la route de Vitarelle,
- les voies principales créées dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble.

- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques) et postérieures :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures. La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit sur une seule limite séparative latérale, à condition que les normes de sécurité contre la propagation des incendies soient respectées.

- b) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative, latérale ou postérieure, jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en U ou AU au PLU, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

Toutefois, ce retrait particulier ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante, limitée à 150 m² de la surface de plancher existante et destinée à la réalisation de travaux de mise en conformité imposés par les réglementations en vigueur.

Dans ces cas, il sera respecté un recul minimal de 5 mètres des constructions depuis la limite séparative qui jouxte la zone à destination principale d'habitat classée en U ou AU au PLU.

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone d'activités économiques classée en Ux ou AUX au PLU (y compris les zones ou secteurs économiques à indice), les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite séparative concernée.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte
 - les caractéristiques des constructions existantes sur l'unité foncière,
 - les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.
- Les volumes (constructions ou parties de constructions) de hauteur élevée produisant un effet de "tour", sont interdits, sauf nécessité liée au fonctionnement d'une activité industrielle ou au fonctionnement des réseaux publics.
- Les constructions ou parties de constructions à usage de bureaux ou de logement de fonction seront traités (volumes, matériaux, éléments d'architecture sur façades, teintes, clôtures, ...) selon un référentiel de bâtiment d'activités et non de construction résidentielle.
- Les toitures de bâtiments mono-pente sont interdites sauf nécessité technique liée à l'activité de l'établissement concerné.
- Clôtures :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

ARTICLE AUX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

En zone AUX2, un nombre de stationnement différent de celui prévu en application de l'alinéa 2 du présent article 12 pourra être imposé, afin de répondre aux besoins et d'assurer la qualité d'insertion du projet dans l'environnement immédiat de celui-ci. Il sera défini au regard du contexte bâti et des besoins déterminés et recherchera l'harmonisation des abords des constructions, notamment le long d'une séquence de voie ou d'un espace public

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitat de fonction
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - Commerces dont la surface de vente est comprise entre 0 et 1.000 m² inclus :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m² :
 - . 1 place par tranche de 8 m² de surface de vente pour les commerces alimentaires,
 - . 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente pour les autres commerces.
- Pour les discothèques et assimilés :
1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher.
- Pour les restaurants :
1 place pour 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôtels, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de cinéma.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - établissements d'enseignement : 1,5 place par salle de cours
 - établissements à caractère culturel : 1 place pour 10 m² de surface de plancher

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle),
 - 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher de bureau comprise dans les constructions commerciales ou associées à celle-ci.
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires :
1 place pour 8 élèves à partir du primaire

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, l'obligation minimale applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.

- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

-

ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les espaces libres, traités en espaces verts, devront représenter au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 2 mètres.
- Pour les propriétés bâties existantes ne respectant pas les dispositions des 3 alinéas précédents, l'extension des bâtiments existants ne devra pas aggraver la situation existante.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS AGRICOLES

Chapitre XI – Dispositions applicables en A

Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces et sites d'exploitation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique et économique, et pour la préservation des paysages ruraux de la commune. Elle englobe également le bâti à destination non agricole, isolé ou à caractère diffus placé au sein de ces espaces agricoles.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
Il pourra s'agir :
 - de constructions et installations à destination d'activité agricole (tels que bâtiments de stockage, de transformation, d'élevage, les serres, les ouvrages d'irrigation ...),
 - de constructions et installations à destination d'habitat et leurs annexes, lorsque l'activité agricole impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation (résidence principale), ou d'un membre ou salarié de l'exploitation (logement de fonction),
 - de constructions et installations nécessaires à une activité qui constitue le prolongement de l'acte de production agricole (tels qu'une activité de conditionnement des produits agricoles, une activité de commercialisation, ...),
 - d'aménagement de constructions existantes et d'installations nécessaires à une activité permettant un complément ou une diversification du revenu agricole (agro-tourisme, locaux d'hébergements, de restauration...).
- Le changement de destination de bâtiments existants, aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
 - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.
- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes, aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU,

- en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée.

Cette distance peut toutefois être augmentée :

- . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
- . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.

L'emprise au sol des constructions annexes, non nécessaires à l'exploitation agricole et non compté les piscines, ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

L'installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques) ne pourra être autorisée que dans des sites impropres à la culture agricole (notamment les anciennes gravières ou carrières), désignés après modification du PLU.

- Les travaux divers et les aménagements de sols, à condition d'être nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole,
- soit au fonctionnement des équipements collectifs ou des services publics,
- soit aux constructions et installations admis dans la zone, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

3/ Uniquement dans les secteurs de richesses de sols et sous-sols délimités au Document graphique, sont admis à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI :

- les travaux d'aménagements, d'affouillements ou d'exhaussements de sols nécessaires à l'ouverture et au fonctionnement des carrières et gravières faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et gravières, et au recyclage de matériaux, à l'exclusion de toute construction à destination d'habitat permanent.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) : 100 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation : 75 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne:
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public des rivières Tarn et Aveyron : 20 mètres
- g) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer :
 - pour les constructions à destination d'activité agricole, hors les habitations et leurs annexes : 10 mètres
 - pour les autres constructions : 5 mètres

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- Uniquement dans le cas de l'alinéa 1/ g) précédent, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves (dont extensions) et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions seront implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives.
La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit en limite(s) séparative(s) dans le cas d'une construction à usage d'annexe d'habitation, non contiguës à la construction principale, à condition que sa hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres, et que sa longueur en limite séparative soit inférieure ou égale à 8 mètres,

b) Dispositions particulières

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, quelque soit leur hauteur, pourront être implantées en limite(s) séparative(s) lorsque ces limites jouxtent des terrains classés en zone A.

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Dans le cas de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas des terrains d'assiette d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions d'habitat (y compris leurs annexes et non compté les piscines) ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes, non nécessaires à l'exploitation agricole et non compté les piscines, ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est fixée comme suit :

- constructions à destination d'habitat : 7 mètres,
- constructions annexes des habitations : 3,5 mètres,
- autres constructions : 10 mètres.

Toutefois :

- cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées à l'exploitation agricole ou de matériaux, ou bien liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité du paysage environnant.

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures autres que la tuile pourront être admises. Leur teinte sera, de préférence, semblable à celle de la tuile.

Les toitures de bâtiments mono-pente sont interdites sauf nécessité technique liée à l'activité agricole de l'exploitation concernée.

4/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.

Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.

Chapitre XII – Dispositions applicables en Ah

Caractère de la zone

La zone Ah comprend les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à destination principale d'habitat, dans lesquels de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

ARTICLE AH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AH 2 :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement :

- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes, y compris par extension ou changement de destination des constructions existantes, sont admises aux conditions suivantes :
 - le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
 - les extensions de réseaux publics d'eau potable et d'électricité éventuellement nécessaires du fait du projet soient prises en charge par le pétitionnaire, dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme,
 - la surface de plancher totale à destination d'habitat sur le terrain concerné doit être inférieure ou égale à 200 m². Toutefois, si à la date d'approbation initiale du PLU la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 30% de cette surface de plancher existante,
 - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée. Cette distance peut toutefois être augmentée pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain, ou si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
L'emprise au sol des constructions annexes, non nécessaires à l'exploitation agricole et non compté les piscines, ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.
- L'extension des constructions existantes à destination d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux, à condition que la surface de plancher totale à destination d'activités ou de bureaux sur le terrain considéré soit inférieure ou égale à 100 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux divers et les aménagements de sols, nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE AH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres. Toutefois, une largeur de plate-forme de 5 mètres est admise dans le cas de voies en impasse desservant un nombre réduit de logements ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre compté entre bordures de trottoir.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- dans le cas de voies en sens unique, avec une largeur minimale de chaussée de 3.5m et une largeur minimale de plateforme de 5m.

ARTICLE AH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Pour les opérations représentant 3 logements ou plus, un réseau de collecte devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie comprise entre 2.500 m² et 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.
 Dans tous les cas, le débit de fuite ne sera pas inférieur à 3 l/s et/ou le diamètre d'ajutage ne sera pas inférieur à 50 mm pour des raisons de faisabilité technique.

ARTICLE AH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 100 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 25 mètres de la limite d'emprise limite d'emprise actuelle ou future de la voie,
 - 40 mètres pour les constructions à usage autre que d'habitation sans que cette distance puisse être inférieure à 20 mètres de la limite d'emprise actuelle ou future de la voie
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des RD 999, RD 927 et RD115 :
 - Dans les espaces non urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 75 mètres
 - Dans les espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme : 35 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport aux limites d'emprises des voies internes des opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations : 5 mètres

- f) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer : les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises.

2/ Des implantations différentes des paragraphes de l'alinéa 1/ ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives latérales. La distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 6 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Toutefois, les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à condition que la hauteur^(*) de la construction n'excède pas 3 mètres.

- b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

▪ Principe :

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures.

La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction projetée, avec un minimum de 6 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

▪ Exceptions :

L'implantation des constructions en limites séparatives postérieures est autorisée pour les constructions annexes, non affectées à l'habitation et non contiguës à la construction principale, à condition que leur hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres,

Dans le cas de parcelles d'angle dont les limites sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

- c) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

^(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE AH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

ARTICLE AH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois, dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur maximale (Hm), celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE AH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif, de bureaux ou de services publics, des toitures plates sont admises lorsqu'elles résultent d'un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

La hauteur du muret des clôtures en bordure de voirie ne devra pas excéder 1,50m.

Des hauteurs différentes pourront être admises en bordure des voies bruyantes.

Dans les ensembles d'habitations, les clôtures, portails, portillons et massifs de maçonneries devront être homogènes.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I..

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE AH 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

2/ Obligations minimales

➤ Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation
1 place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

➤ Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

3/ Modalités d'application

- L'obligation applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique, selon sa destination, à la surface de plancher ou nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, les obligations minimales définies à l'alinéa 2/ ne s'appliquent pas.
- Les places exigées pour automobiles ou deux-roues peuvent être prévues sur un ou plusieurs espaces ou aires, à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.
- Les obligations pour réalisation de stationnement deux-roues s'appliquent uniquement dans le cas de constructions neuves.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en prévoyant les emplacements de stationnement sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE AH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations de lotissement soumis à permis d'aménager ou d'ensembles d'habitations, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre XIII – Dispositions applicables en As

Caractère de la zone

La zone As correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées destinés :

- aux activités et équipements sportifs ou de loisirs,
- aux activités et équipements d'accueil d'animaux,
- aux aires aménagées d'accueil des gens du voyage.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE AS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article As 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

Sont admis à condition de s'insérer dans l'environnement :

- Les constructions et installations à destination d'activités sportives ou de loisirs.
- Les constructions et installations à destination d'activités liées à l'accueil et au refuge d'animaux.
- Les constructions et installations à destination de bureaux ou d'habitat, à usage technique ou sanitaire, nécessaires au fonctionnement des activités sportives, de loisirs ou de refuge d'animaux.
Dans le cas de constructions ou parties de constructions à destination d'habitat, celles-ci doivent être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des sites.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage, y compris les locaux techniques et sanitaires nécessaires à leur fonctionnement, et l'installation de résidences mobiles qui constitue l'habitat de gens du voyage à l'intérieur des aires aménagées à cet effet.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux divers et les aménagements de sols, nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE AS 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AS 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

- Les eaux usées issues des résidences mobiles doivent être évacuées vers le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, ou bien vers les réseaux d'assainissement et dispositifs de traitement des aires d'accueil aménagées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE As 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) : 100 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation : 75 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne :
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public des rivières Tarn et Aveyron : 20 mètres
- g) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer :
 - recul minimal de 10 mètres depuis l'axe des voies,
 - recul minimal de 5 mètres depuis la limite des autres emprises publiques.

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les locaux techniques et sanitaires nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives.
La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit en limite(s) séparative(s),

b) Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, pourront être autorisés à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE AS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE AS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

ARTICLE AS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est de 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AS 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et avec les clôtures existantes dans le voisinage.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE AS 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

ARTICLE AS 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichement ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS

Chapitre XIV – Dispositions applicables en Np

Caractère de la zone

La zone Np comprend les espaces protégés en raison de leur caractère naturel et boisé, et de leur intérêt du point de vue écologique, hydraulique et/ou paysager.

Elle englobe également le bâti isolé ou à caractère diffus placé au sein de ces espaces naturels et boisés.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Np 2.

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

- L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, ainsi que l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sont admis aux conditions suivantes:
 - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - le projet d'extension sera limité à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation initiale du PLU,
 - en cas de construction d'annexe, celle-ci sera située à une distance maximum de 50 mètres de l'habitation à laquelle elle est liée.
 Cette distance peut toutefois être augmentée :
 - . pour tenir compte des contraintes d'implantation liées à la présence d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
 - . si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation.
 L'emprise au sol des constructions annexes, non nécessaires à l'exploitation agricole et non comptés les piscines, ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.
- Le changement de destination de bâtiments existants sont admis aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être désigné au Document graphique du règlement,
 - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.
- L'extension des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur les habitations avoisinantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de toute installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

- Sont également admis les travaux, aménagements de sols et ouvrages nécessaires :
 - à l'entretien des espaces naturels, boisés et des voies d'eau,
 - à la création ou à l'amélioration de chemins ruraux et de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement,
 - aux actions prévues dans le cadre des contrats Natura 2000,
 - à la protection contre les crues,
 - à l'irrigation des terres agricoles,
 - à l'installation de clôtures.
 - à l'aménagement de la liaison RD820/ RD959, y compris les raccordements aux voies existantes, les rétablissements des communications, les mesures environnementales, les mises en dépôts temporaires et définitives des matériaux excédentaires issus de cet aménagement.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE NP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les installations nouvelles et constructions le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

b) Eaux pluviales

L'écoulement sans stagnation des eaux pluviales doit être possible vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE Np 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) : 100 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation : 75 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne:
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public des rivières Tarn et Aveyron : 20 mètres
- g) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- Uniquement dans le cas de l'alinéa 1/ g) précédent, pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées et en bon état.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

1/ Constructions neuves (dont extensions) et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions seront implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives.
La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.
- soit en limite(s) séparative(s) dans le cas d'une construction à usage d'annexe d'habitation, non contiguës à la construction principale, à condition que sa hauteur^(*) n'excède pas 3 mètres, et que sa longueur en limite séparative soit inférieure ou égale à 8 mètres,

2/ Dispositions particulières

Les retraits particuliers de constructions définis ci-dessous s'appliquent dans les cas où les dispositions de l'alinéa 1 ci-dessus permettent une implantation avec un retrait moins important ou bien en limite séparative :

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans le cas de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'habitat (y compris leurs annexes et non compté les piscines) ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes d'habitations, non compté les piscines, ne doit pas excéder un total 100 m² sur le terrain concerné.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions est fixée comme suit :

- constructions à destination d'habitat : 7 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée,
- constructions annexes des habitations : 3,5 mètres,

Toutefois :

- cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées à l'exploitation agricole, ou bien liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, celle-ci pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE NP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité du paysage environnant.

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures autres que la tuile pourront être admises. Leur teinte sera, de préférence, semblable à celle de la tuile.

Les toitures de bâtiments mono-pente sont interdites sauf nécessité technique liée à l'activité agricole de l'exploitation concernée.

4/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE NP 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE NP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.

Chapitre XV – Dispositions applicables en Nb et NL

Caractère des zones

Ces zones englobent des espaces à caractère naturel, aménagés ou non, à protéger et à valoriser.

- **La zone Nb** correspond au secteur du parc naturel de Boé aménagé en espace de préservation et de découverte de la biodiversité.
- **La zone NL** correspond aux sites de parcs, jardins et espaces naturels aménagés à vocation récréative.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

ARTICLE NBL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NBL 2.

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

1/ Hors des secteurs soumis au risque d'inondation :

a) En Nb seuls sont admis sous conditions :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol ainsi que les installations et ouvrages nécessaires à l'entretien et à l'aménagement du parc naturel de Boé.
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'aménagement du parc naturel de Boé, à l'aménagement de la liaison RD 820/RD 959, aux raccordements aux voies existantes, rétablissements des communications et mesures concernant l'environnement, aux mises en dépôt temporaires et définitives des matériaux excédentaires provenant de ces aménagements.

b) En NL seuls sont admis sous conditions :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privé et à usage culturel, social, de loisirs ou sportif, à condition que les constructions ou installations ne menacent pas la cohérence paysagère du site et participent à une appropriation collective des lieux.
- Les réhabilitations ou extensions de constructions, les installations techniques et les aménagements de terrains dès lors qu'ils sont directement liés et nécessaires au développement des activités culturelles, sociales, de loisirs ou sportives sur le site considéré.
- Les abris de jardins.
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux destinés à la protection contre les crues,
- Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés, et à la création de cheminements piétons-cycles,
- Les travaux divers et les aménagements de sols, nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

2/ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

ARTICLE NBL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NBL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

➤ En zone NL :

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le zonage communal d'assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ En zone Nb :

Sans objet

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE NBL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

1/ Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- a) Recul minimal par rapport à l'axe de la rocade Est (A20) : 100 mètres
- b) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes classées à grande circulation : 75 mètres
- c) Recul minimal par rapport à l'axe du Boulevard Urbain Ouest : 35 mètres
- d) Recul minimal par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres
- e) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public fluvial du canal latéral à la Garonne:
 - pour les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau : 6 mètres
 - pour les autres constructions : 20 mètres
- f) Recul minimal par rapport à la limite d'emprise du domaine public des rivières Tarn et Aveyron : 20 mètres
- g) Par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, existantes ou à créer : à la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise

2/ Des implantations différentes des paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- Dans le cas où un alignement particulier est défini en bordure des voies ou emprises publiques, résultant d'un plan d'alignement ou d'un emplacement réservé établi par la puissance publique, cet alignement se substitue aux limites d'emprises définies à l'alinéa 1/ précédent.
- En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver la non-conformité existante.
- Pour les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Pour les constructions, installation ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, et pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau. Une implantation différente pourra être autorisée pour les ouvrages de protection contre les crues ou bien nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

ARTICLE NBL 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE NBL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NBL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NBL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'aménagement et la modification (extension, surélévation...) réalisés sur les éléments de patrimoine identifiés à la pièce 3.2 du PLU pourront être admis si elles sont compatibles avec le caractère architectural du patrimoine concerné.

2/ Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimensions des ouvertures, rapports entre pleins et vides, etc...

Est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés... ;

3/ Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles de type canal ou romane. Leur pente et aspect ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie, et ne devra pas excéder 35 %.

Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont également admises à condition de ne pas nuire à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant.

4/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et avec les clôtures existantes dans le voisinage.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau désigné à l'article 5 F/ des Dispositions générales du Règlement, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la crête des berges des dits cours d'eau.

Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les clôtures doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 mètre par rapport à la crête des berges du dit fossé.

Dans tous les cas, en secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5/ Dispositions diverses

L'implantation de pylônes, paratonnerres, antennes, antennes paraboliques doit être déterminée dans un souci d'esthétique et leurs dispositions être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE NBL 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 0,75 m².

ARTICLE NBL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les éléments de patrimoine végétal identifiés (cf. pièce 3.2 du PLU) et localisés au Document graphique, devront être préservés.
Le défrichage ou l'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf demande d'autorisation dûment justifiée liée notamment à un mauvais état phytosanitaire, ou à un risque avéré pour les biens et les personnes. Les travaux d'émondage, de taille ou de nettoyage devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement. Les arbres supprimés ou tombés faisant partie d'alignements protégés devront être remplacés par des essences équivalentes.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbre de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

Chapitre XVI – Dispositions applicables en Npv

Caractère de la zone

La zone Npv est dédiée à l'accueil de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque. Elle correspond à des sites non valorisables d'un point de vue agricole, le potentiel agronomique ayant été altéré par les occupations précédentes des sites concernés, notamment par des activités extractives.

Des secteurs Npv correspondant aux sites sur lesquels sont implantés pour une durée définie des panneaux photovoltaïques, destinés à la production d'énergies renouvelables. Ce site de Soleil Rouge est soumis à une OAP.

ARTICLE NPV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Npv 2.

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

Sont autorisées les constructions, installations et équipement liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions du règlement du PPRI.

Dans le secteur Npv sont également autorisées :

Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment les panneaux photovoltaïques et les constructions liées, sous condition d'être compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) : « Soleil Rouge ».

ARTICLE NPV 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès direct à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE NPV 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 – Eau potable et défense incendie

- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

Eaux pluviales

L'écoulement sans stagnation des eaux pluviales doit être possible vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

ARTICLE NPV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

Sauf indication de recul particulier portée au Document graphique, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

Recul minimal par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques, existantes ou à créer : 5 mètres

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

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures :

Les constructions seront implantées :

- soit en recul par rapport aux limites séparatives.
La distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur^(*) de la construction, avec un minimum de 4 mètres.
- soit en limite(s) séparative(s), à condition que sa hauteur (*) n'excède pas 3 mètres, et que sa longueur en limite séparative soit inférieure ou égale à 8 mètres,

ARTICLE NPV 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE NPV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NPV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale (Hm), mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

(*) La hauteur de la construction prise en compte est celle mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

2/ Règle

La hauteur maximale (Hm) des constructions et installations est de 3 m maximum. Toutefois :

- cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NPV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène et s'harmoniser avec l'espace environnant dans lequel il s'inscrit. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte les caractéristiques des éléments bâtis protégés, situés à proximité immédiate ou en vis à vis du terrain concerné.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2/ Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur.

En secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

ARTICLE NPV 12 – AIRES DE STATIONNEMENT A REALISER

Non réglementé.

ARTICLE NPV 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au Document graphique, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur Npv :

L'accompagnement des constructions et des installations liées à la production d'énergie solaire, sera compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Soleil Rouge ».

ANNEXE DU REGLEMENT D'URBANISME

– DEFINITIONS –

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, piscines, pool-house, débarras, réserves ...

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Sont soumis à autorisation les changements opérés entre les seules destinations définies par le code de l'urbanisme. Un changement de destination contraire au statut de la zone est interdit.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (cf. article 5 C/ des Dispositions Générales du Règlement).

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural (cf. articles 11 du Règlement).

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

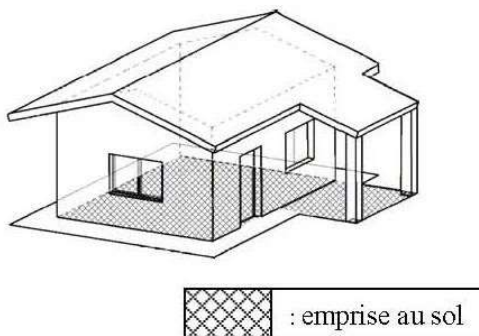
- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EMPRISE AU SOL

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



EMPRISES PUBLIQUES

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, le canal, les jardins et parcs publics, ...

ENSEMBLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit d'une forme d'habitat individuel groupé comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée.

Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

PISCINE

Une piscine est une construction annexe.

Elle doit donc suivre les règles édictées, de manière générale pour les constructions, le cas échéant précisées par le Règlement pour les annexes.

PLATE-FORME :

La plate forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SURFACE DE PLANCHER :

Pour obtenir la **surface de plancher** d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

À savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE OU TENEMENT

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.