

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

① Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles R 111 d'ordre public :

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - 4 ZONES URBAINES

- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB
- la zone UD et le sous-secteur UDa
- la zone UE
- la zone UP

2 – 3 ZONES A URBANISER

- La zone AU et les sous-secteurs AU1, AU2 , AU3 et AU4
- La zone AU₀
- La zone AUE₀

3 – 1 ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 –1 NATURELLE

- La zone N et les sous-secteurs NL1, NL2, NL3,-NL4 et NL5

ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3 - Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.
- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1- **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent toutes les zones de la commune.
- 2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 3 - **Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UD, A et N de la commune.
- 4 - **Les zones inondables** : Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UD et N de la commune.
- 5 - **Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations** : Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones UA, NL (au Nord) et AU₀ et AUE₀ (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre en totalité une surface d'environ 8,1 hectares.

La zone AU recouvre quatre secteurs, AU 1, AU 2, AU 3 et AU 4 :

- AU 1 (0,83 ha) et AU 2 (1,11 ha) sont deux secteurs situés à l'entrée du golf, un petit territoire qui constitue le potentiel d'achèvement d'urbanisation du quartier du golf.

L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global, d'accueil d'habitat exclusif en petits collectifs avec des densités différenciées pour permettre une bonne intégration à l'environnement bâti route de Grenade.

- AU 3 (3,11 ha), comprend deux petits territoires libres « en dent creuse » dans le tissu urbain :

- . AU 3 dans la continuité des terrains libres à l'entrée du golf,

- . et AU 3 dans le secteur des Tricheries, accueillant un seul bâti de type tertiaire

L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global sur chacun des territoires, d'accueil d'activités, de tertiaires, de services et d'équipements collectifs.

- AU4 (3,05 Ha), occupe un territoire situé en lien direct avec la zone UA et le noyau villageois (UAa). Deux accès lui apportent des liens directs depuis la RD 2 et le noyau villageois.

Son implantation stratégique la fait participer à l'élargissement et à l'intensification urbaine centrale. A ce titre, son urbanisation devra maintenir le caractère dense des secteurs historiques environnant tout en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire proche.

Les besoins actuels en matière de diversité et de mixité urbaine font que cette zone accueillera des commerces,...et d'une manière préférentielle des logements locatifs sociaux qui viendront s'intégrer dans des constructions légèrement plus denses. Pour cela, et pour toutes les opérations d'ensemble il est fixé un seuil minimal de production de 40 % de logements locatifs sociaux (par application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme et en conformité avec le PLH).

De plus, afin de garantir une meilleure insertion architecturale et urbaine, cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui en fixe les grands principes d'organisation.

Les dispositions réglementaires établies pour AU 1, AU 2, AU 3 et AU 4 ont pour objectifs :

- . De maîtriser l'urbanisation en privilégiant une opération globale par secteur AU1, AU2 et AU3

- . Sur la zone du golf (en AU1, AU2) de privilégier l'accueil exclusif d'habitat en limitant la densité (H= 7 m, R+1 et COS de 0,40 en AU1) ; (H=9 m, R+2 et COS à 0,6 en AU2). D'autre part de prévoir l'aménagement d'une bande verte continue à l'entrée comme espace emblématique de la zone.

Sur le secteur du golf et des Tricheries (en AU3), de permettre l'accueil de services/bureaux/tertiaires et d'équipements collectifs et aires de jeux, adaptés aux activités ludiques du quartier, ainsi qu'aux activités associatives et culturelles des habitants en AU3 (H=7m, COS=0,30).

- . D'élargir le périmètre et le dynamisme du noyau villageois tout en permettant une évolution harmonieuse de la zone AU 4.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU1 et AU2, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions à usage d'habitat.

En AU3, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux d'équipements collectifs, d'aires de jeux et de l'habitat sous condition à l'article AU2.

En AU4, sont interdites les constructions industrielles, artisanales, agricoles et d'entrepôts, et les installations classées qui leur sont liées.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de concerner la totalité de chaque secteur AU1, AU2 et AU3 (hors parcelles déjà construites)
- Les constructions à usage d'habitation sont admises en AU3, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur AU4, les constructions ne pourront être autorisées que dans des opérations d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone et sous réserves :

- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « La plaine 1 » jointe au présent PLU,
- de la réalisation des équipements internes à la zone et indispensables (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après,
- qu'elles affectent au minimum 40 % de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1.4. Excepté pour la desserte du périmètre correspondant à l'Orientation d'Aménagement, l'accès direct sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

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

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales

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

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

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

2 - Réseau d'assainissement :

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

2.1. Eaux usées :

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

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

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

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

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

Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

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

2 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

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

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

- . de 25 m minimum de l'axe de la RD2
- . de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur AU4.

1.2. Dans le secteur AU4, les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de la limite d'emprise des voies principales de desserte de l'opération.

1.3. D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

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

3 - Implantation des piscines

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

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 A l'exception du secteur AU4, toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2 Dans le secteur AU4 :

- à l'exception des limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- sur les limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AU4, l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.3 D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE AU E 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 - En terrain plat

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

2 - En terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- . 7 m pour toute construction en AU1 et AU3, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- . 9 m pour toute construction en AU2, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- . 9 m pour toute construction (R+2 maxi) en AU4 et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de « La Plaine 1 » annexée au présent PLU.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

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

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

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

2 - Toitures

- 2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 2.2. Dans le secteur AU4, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés tuile canal, tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 et 35 %.
- 2.3. Pour les secteurs AU1, AU2 et AU3 et pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. D'autres toitures, que le toit en tuile (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.4. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres type de toiture que le toit en tuile peuvent être autorisés, si elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.
- 3.2. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

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

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

Dans la zone AU4, les clôtures en limite séparative avec les zones d'habitat limitrophes, UA, UAa et UD, devront être arborées par des arbres de hautes tiges complétés par des plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

- . **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Antennes

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

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
 - . les constructions nouvelles
 - . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
 - . les changements de destination des bâtiments
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.
- Les conditions de livraison

Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'habitat en collectif, il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

1.2. Stationnement des vélos

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

2 - Services, bureaux :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

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

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

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

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

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

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

2.4. Espaces libres et verts à créer

Une bande verte paysagère devra être aménagée à l'entrée des secteurs AU1 et AU2 : 6 m minimum, le long de la route de Grenade et de part et d'autre de la voie d'accès existante interne à AU1 et AU2.

Cet espace vert doit être très paysagé, avec des plantations de types arbustes et bosquets et avec une zone engazonnée, permettant une mise en valeur de l'entrée du golf.

Dans le secteur AU4, sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

Dans les opérations d'ensemble concernées, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement dont la localisation et la typologie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de « la Plaine 1 » jointe au présent PLU.

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - En AU1, le C.O.S. est fixé à 0,40.
En AU2, Le C.O.S. est fixé à 0,60.
En AU3, Le C.O.S. est fixé à 0,30.
En UA4, le C.O.S. est fixé à 0,25.
- 2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.