

# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 AU<sub>0</sub>
- La zone AUE<sub>0</sub>

### 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 AU<sub>0</sub> et AUE<sub>0</sub> (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UD

### Caractère de la zone UD

La zone UD en totalité recouvre une surface d'environ 133,93 hectares.

Elle comprend :

- **Le secteur UD, de surface environ 88,20 hectares**

Il est constitué de quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, une urbanisation traditionnelle réalisée sous forme de lotissements en général, que la commune souhaite préserver en tant que forme urbaine traditionnelle aérée.

Le territoire couvre la plus grande partie urbanisée de la commune située principalement à l'Est de la RD2.

Les constructions pavillonnaires datent des années 80 à nos jours. Le territoire est presque entièrement bâti, il reste cependant quelques enclaves de foncier libre situées principalement aux Tricheries. Quelques parcelles sont également disponibles de part et d'autre de la voie RD64.

L'ensemble de la zone est desservie par deux voies structurantes de liaison intercommunale : la RD2 et la RD63.

- **Les secteurs UDa de surface d'environ 45,73 hectares.**

Les secteurs sont constitués d'un habitat pavillonnaire, réalisé plutôt sur de grandes parcelles (en général au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup>).

Ces territoires localisés à l'Ouest de la RD2 recouvrent un paysage très aéré, souvent boisé, sur des coteaux, avec des perspectives visuelles intéressantes. La commune souhaite préserver ce paysage en maintenant ce type d'urbanisation très aérée. On y trouve :

- Le secteur UDa (25,87 ha) au lieu-dit « Prieur », localisé sur des coteaux boisés en surplomb de l'Aussonnelle.
- Le secteur UDa1 (3,84 ha) au lieu-dit « Couffignades » en limites de berges boisées de la vallée de l'Aussonnelle. Ce petit territoire reste provisoirement en assainissement autonome, sa desserte par le réseau public est prévue courant 2005/2006.
- Le secteur UDa2 (18,02 ha) au lieu-dit « Papou », jouxtant la zone naturelle avec les terrains du golf.

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

- . **en UD**, de conserver son aspect d'urbanisation traditionnelle sous forme d'habitat pavillonnaire en lotissement, en renforçant la part exigée d'espaces verts (25 %) et en conservant une forme bâtie peu dense type d'habitat individuel (H=7 m et COS à 0,3).  
En outre, des éléments du patrimoine et du paysage (mentionnés au plan de zonage conformément à la légende), seront préservés au titre de l'article L-123-1-5-7.
- . **en UDa**, de préserver un paysage naturel et des boisements en maintenant un habitat très aéré sur des parcelles à 1 200 m<sup>2</sup>, en renforçant également la part exigée d'espaces verts (40 %) et en conservant une forme bâtie très peu dense (H=7 m et COS à 0,3) et en excluant l'accueil de constructions type hôtelier, non compatible avec le caractère de la zone.
- . **en UDa1**, de respecter la réglementation en matière de salubrité et d'hygiène en assainissement autonome et de conserver un caractère d'habitat aéré aux limites des berges de l'Aussonnelle
- . **en UDa2**, de préserver un secteur d'habitat aéré pour s'intégrer à l'ensemble paysagé du Golf qui le jouxte

**Pour les parcelles de la zone UD situées en bordure de l'allée des Tricheries et au droit de la zone UAa du quartier des Tricheries**, l'objectif est que leur urbanisation participe à la valorisation patrimoniale du Hameau. Pour cela, une prescription architecturale et urbaine est reportée sur le règlement graphique et les articles 6 et 7 de la zone UD fixent les implantations des constructions

En outre, ces secteurs ont fait l'objet d'un renforcement des EBC

- . **de façon globale, en UD et UDa**, de prendre en compte les risques d'inondation, en intégrant les prescriptions transitoires de la CIZI-DIREN

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

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions industrielles et les installations classées qui leur sont liées, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- 2 - Les constructions agricoles et les entrepôts commerciaux ainsi que les installations classées qui leur sont liées.
- 3 - En outre, en UDa, sont interdites les constructions à usage hôtelier.
- 4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les carrières.
- 7 - En zone inondable, sont interdits les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais, de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- 8 - Sont interdites toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres minimum à compter de la limite des espaces boisés classés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

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

1. **Le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain homogène (identifiés au plan de zonage par une légende spécifique) est soumis à conditions :**

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.

2. **Les constructions en zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage) sont soumises à conditions :**

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

**. Les constructions nouvelles sont interdites**

. **Sont autorisées :**

- . **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 cm<sup>2</sup>, situé à plus de 30 cm des PHEC.
- . **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.

**La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre qu'une inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.

- . **Les aires de stationnement** sont autorisées (définies par R442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- . **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,...) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,...).
- . **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
- . **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,...).

- *dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :*

Sont autorisable les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

- . **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.
- . **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal.

- . **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC dont la surface est compatible avec l'occupation d'au moins 20 m<sup>2</sup> SHON.
- . **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, ...), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 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. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdite lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdite pour des raisons de sécurité.

#### 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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Prescriptions générales

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

#### 1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

#### 2 - Réseau d'assainissement :

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

##### 2.1. Eaux usées :

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

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

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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 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.

## **3 - 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 UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

### - En UDa, secteur du Prieur :

La superficie minimale des unités foncières doit être de 1 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitat.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et la création d'annexes liées aux constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour les constructions autres qu'habitat.

### -En UDa 1, secteur des Couffignades

La superficie minimale des unités foncières doit être de 2 000 m<sup>2</sup>, avec une seule habitation par unité foncière. Toutefois si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement la taille des parcelles n'est pas fixée et une seule habitation par unité foncière est autorisée.

### - En UDa 2, secteur de Papou

Une seule construction à usage d'habitat est autorisée par unité foncière

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

### 1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

- . de 15 m minimum de l'axe de la RD63
- . de 25 m minimum de l'axe de la RD2
- . de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de l'emprise de l'Allée des Tricheries.

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 constructions existante sera autorisé en conservant le recul existant.

## 2 - Implantation 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 de 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 UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 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 quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique :

dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives et sur l'autre limite, elles peuvent s'implanter :

- soit dessus,
- soit à une distance de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Pour toutes ces constructions :

- implantées sur des parcelles de moins de 14 mètres de façade sur l'Allée des tricheries, la totalité de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries,
- implantées sur des parcelles de plus de 14 mètres de façade sur l'allée des Tricheries, un minimum de 60 % de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries

Au-delà de la bande des 15 mètres comptés à partir du recul évoqué à l'article UD 6 1.2 sur l'allée des tricheries, les dispositions de l'alinéa 1.1 ci-dessus s'appliquent.

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 constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

## 2 - 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.

## 3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

## ARTICLE UD 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 UD 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UD 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 le 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 les constructions à usage d'habitat mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère
- . 9 m pour les autres constructions mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère

## ARTICLE UD 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. 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 types de toitures et de pentes, 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.

2.3. Pour les constructions autres qu'habitat, et pour les équipements collectifs, d'autres types de toitures que le toit en tuile peuvent être autorisés, s'ils 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.

2.4. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique et pour les constructions autorisées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, 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 %. Au delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les dispositions de l'alinéa 2.1 à 2.3. ci-dessus s'appliquent.

### 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.

#### 4.2. En limite d'emprise publique

- . **sur les voiries départementales** (RD2, RD63), 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.

- 4.3. **En zone inondable**, les clôtures doivent être ajournées et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

### 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 UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  - . les constructions nouvelles
  - . les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m<sup>2</sup> 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 :

Il est exigé 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble d'habitation (lotissement ou permis groupé), il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

### 2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### 3 - Equipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 4 - Etablissements scolaires :

Il est exigé une ou deux places de stationnement au minimum par classe. De plus, il est nécessaire de prévoir une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes et motocyclettes.

### 5 - Equipements collectifs et/ou publics

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

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



## 7 - Règle de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé de l'État

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L.123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

### 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

En UD, 25 % au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En UDa, 40 % au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

### 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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitat et 0,50 pour les autres constructions, excepté pour la zone UDa aux Couffignades.
- 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.
- 3 - Pour la zone UDa de Couffignades d'assainissement autonome, le COS est fixé à 0,15. Toutefois, si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement, le COS est de 0,30.