



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de LA SALVETAT SAINT GILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 22 novembre 2004

Modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 27 juin 2005

Modification n°2 approuvée par le conseil municipal le 12 février 2008

Modification n°3 approuvée par le conseil municipal le 23 juin 2010

Modification n°4 approuvée par le conseil municipal le 13 février 2012

Révision simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal le 13 février 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal le 18 mars 2013

Modification n°5 approuvée par le conseil municipal le 12 avril 2018

Mise à jour approuvée par le Président de la communauté de communes le 22 mars 2022

**Modification simplifiée n°2 approuvée par le conseil communautaire le
20 avril 2023**

3. Règlement

Règlement écrit

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 9 – LEXIQUE DU REGLEMENT	11
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA.....	17
ZONE UB.....	24
ZONE UBa.....	32
ZONE UC	39
ZONE UD	46
ZONE UE.....	49
ZONE UL.....	54
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
ZONE AUb.....	58
ZONE AU0a.....	66
ZONE AU0b.....	67
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
ZONE N	69

INTRODUCTION

1 • 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 et R.151-50 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 4 titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à IV comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 – Article supprimé par la loi ALUR

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Article supprimé par la loi ALUR

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Equipements publics

Article 6 - Reconstruction après sinistre

Article 7 - Déchets ménagers

Article 8 - Défense incendie

Article 9 – Lexique du règlement

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA SALVETAT SAINT GILLES.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique : *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.*

R 111-4 préservation des vestiges archéologiques : *Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.*

R. 111-26 : respect des préoccupations d'environnement : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

R. 111-27 : respect du patrimoine urbain naturel et historique : *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.*

2 • Périmètres visés aux articles R. 151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (annexes du PLU) et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

• Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

- La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

• Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres

- Zones dans lesquelles les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées – Cf. Porter à connaissance et circulaire du préfet pour la déviation de Léguevin et les RD 24, 42, 65 et 82.

3 • L'article L.153-11 qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme. Il est rappelé ci-après :

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

4 • Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 • Les règlements des lotissements

Art. L. 442-9.- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

6 • Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers.

7 • Autorisations préalables : rappel

Art. R 421-2. Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

- a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - Une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
 - Une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

- c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres « ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingts » ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R*. 421-12 ;
- g) Les clôtures en dehors des cas prévus à l'article R*. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- j) Les terrasses de plain-pied ;
- k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

NOTA : Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois zones, zones urbaines, zones à urbaniser, et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant une zone de risque (zone inondable).

3. 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- Zone **UA** correspondant au centre ancien
Secteur UA1, correspondant à l'îlot au Sud-Est du rond-point F. Mitterrand, intégré au sein de la servitude de projet du cœur de ville composé de constructions dont certaines possèdent un état de vétusté avancé
- Zone **UB** correspondant au secteur pavillonnaire récent incluant la plus grande partie des anciennes ZAC
- Zone **UBa** correspondant au secteur dense récent, incluant la partie nord de l'ancienne ZAC des Hospitaliers
- Zone **UC** correspondant à un secteur pavillonnaire peu dense
- Zone **UD** correspondant au secteur du collège et des équipements publics associés
- Zone **UE** correspondant à une zone d'activités économiques
- Zone **UL** correspondant à un plateau sportif et de loisirs

3. 2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- Zone **AUb** destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat, dont les dents creuses du secteur pavillonnaire récent et constructibles au titre du SCOT

- Zones **AU0 a** et **b** : zones bloquées, pouvant être ouvertes à l'urbanisation avec une modification du PLU et dans le cadre d'opérations d'aménagement. L'importance du foncier sur ces zones nécessite la mise en œuvre d'un échelonnement des opérations d'aménagement globale ainsi que des équipements publics nécessaires. De manière générale, les accès et/ou la gestion de l'hydraulique pluvial sont insuffisants sur ces zones, nécessitant des investissements publics à phaser dans le temps.

3. 3 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle **N**. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comportent un secteur Na lié à des jardins familiaux.

3. 4 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques de ce règlement, et repris au rapport de présentation.

. Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code l'urbanisme, le classement par un plan local d'urbanisme (PLU) d'un terrain en espace boisé classé (EBC) 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.

Toutefois, au regard de la jurisprudence, l'administration n'est pas obligée de refuser systématiquement un projet situé en EBC mais doit procéder à une appréciation de terrain au cas par cas afin d'estimer si la construction ou les travaux projetés dans ces espaces sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements avant de refuser le projet (Conseil d'Etat, 31 mars 2010, n°310774 ; CE, 29 décembre 1999, n°198021).

Par ailleurs, compte tenu des enjeux écologiques supportés par ces espaces, le classement en EBC engendre également le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Ainsi, dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R.421-23 sauf dans certains cas décrits dans l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

. L'élément de paysage identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme est repéré au document graphique et est mentionné à l'article 13 de la zone concernée. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme.

En conséquence, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments que le PLU a identifié aux termes de ces dispositions doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies inscrites dans le PLU de la commune, l'absence de dépôt d'une déclaration préalable constitue une infraction aux règles d'urbanisme. Le maire est donc tenu de dresser un procès-verbal d'infraction et d'en assurer la transmission au Procureur de la République qui appréciera l'opportunité de poursuites. Toutefois, l'imposition de sanctions ainsi que le prononcé de mesures de mise en conformité ou de réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur (en application de l'article L. 480-5), relève du juge éventuellement saisi de l'infraction (Rép. min.n°45978 : JOAN Q, 6 mai 2014, p. 3713).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un 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."

4 . 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)
- Elle doit rester limitée
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4 . 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Equipement public : immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11)

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS)... des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.
- Ainsi que la réalisation d'équipements publics, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DÉMOLIES DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute habitation collective, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local clos et couvert d'ordures ménagères capable de contenir sept jours de production de déchets de la population y séjournant. Ce local permettra de stocker une semaine de déchets recyclables. A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle. Cependant, le local peut être remplacé par des colonnes enterrées, en concertation avec le gestionnaire des déchets urbains.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver la surface nécessaire pour l'implantation de containers de collecte sélective.

Les propriétaires de maisons individuelles devront quant à eux stocker les déchets sur leur propriété

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

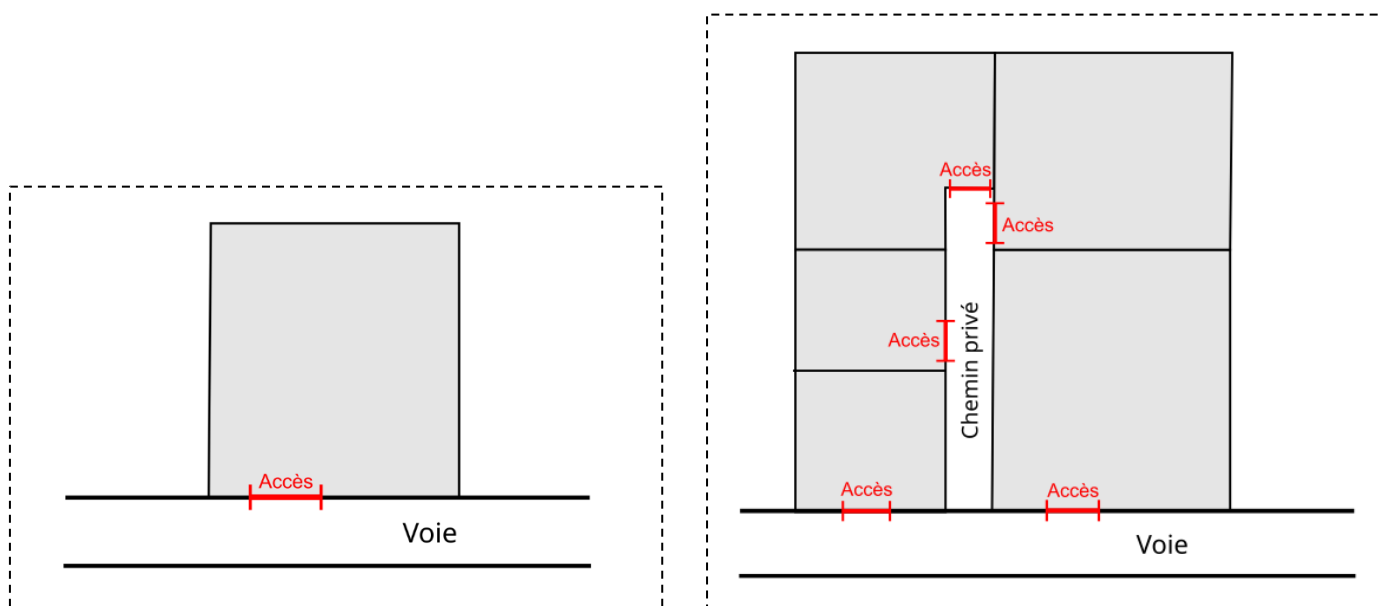
Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

Pour tout type d'autorisation d'urbanisme validant la création d'un logement, la capacité des dispositifs liés à la défense incendie sera analysée pour s'assurer de sa suffisance ou de la nécessité de sa création.

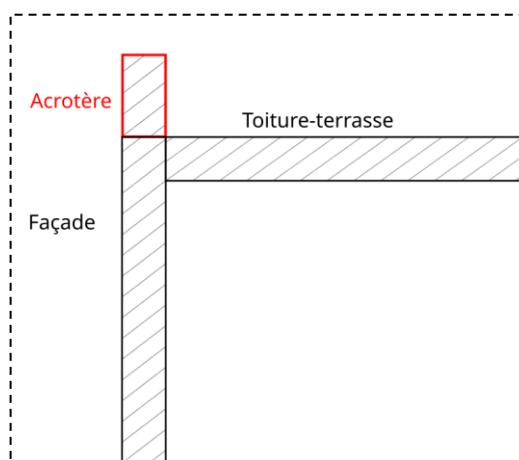
ARTICLE 9 – LEXIQUE DU REGLEMENT

Nota : le présent lexique complète et précise le lexique national de l'urbanisme, il convient donc de s'y référer pour les termes qui ne seraient pas définis ci-après.

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



Acrotère : prolongement vertical d'une façade au niveau d'une toiture-terrasse, souvent constitué d'un muret masquant le toit ou la terrasse.



Alignement : limite commune entre une parcelle privée et le domaine public existant ou projeté (ou voie privée ouverte à la circulation publique).

Règlement écrit

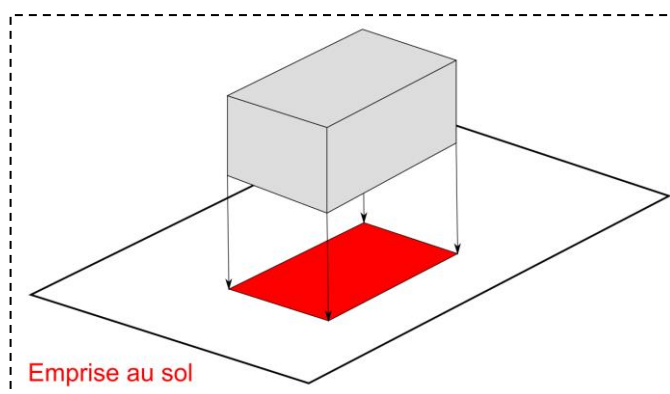
Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

Annexe : bâtiment accessoire du bâtiment principal auquel elle apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci, elle est de dimensions réduites et inférieures de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples : garages, abris de jardin, celliers, remises, abris vélo, locaux techniques... Une annexe ne peut en aucun cas créer un nouveau logement ou une pièce à vivre (chambre, salon, cuisine, etc.).

Claire-voie : une clôture à claire-voie respecte une proportion de vide et de plein (au maximum 75% de plein : par exemple, des lames d'une largeur de 15cm espacées d'un vide de 5cm minimum). La claire-voie peut être réalisée à l'horizontal ou à la verticale.

Destination : les types de destination d'une construction sont listés par l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016, à savoir : habitation ; hébergement hôtelier ; bureaux ; commerce ; artisanat ; industrie ; exploitation agricole ou forestière ; entrepôt ; services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exceptions faites des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.



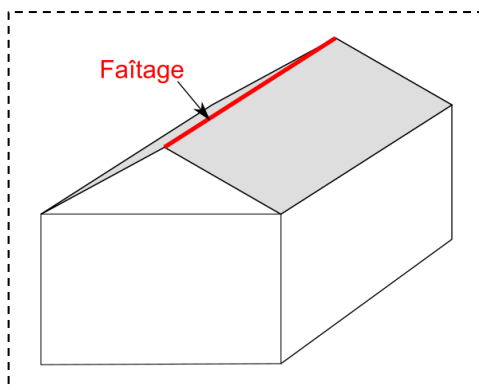
Espace libre : espace de l'unité foncière libre de toute construction, qui n'est pas constitutif d'emprise au sol. Il comprend des espaces minéraux (allées, cours...), des jardins et espaces verts de pleine terre, des aires de stationnement.

Espace vert : espace non construit, de pleine terre (engazonné, planté de fleurs et d'arbres).

Extension : consiste en un agrandissement de la construction existante et présente des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

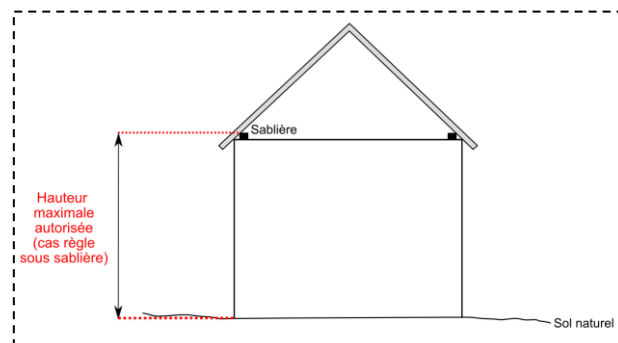
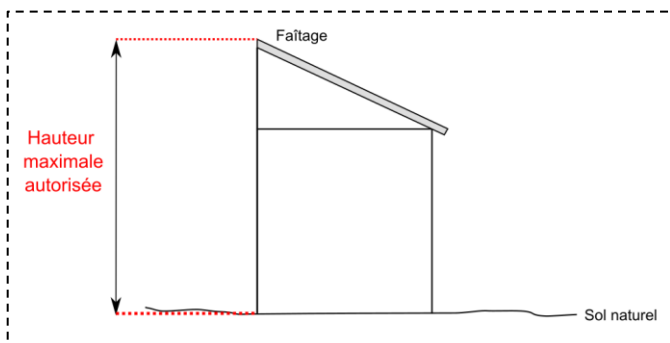
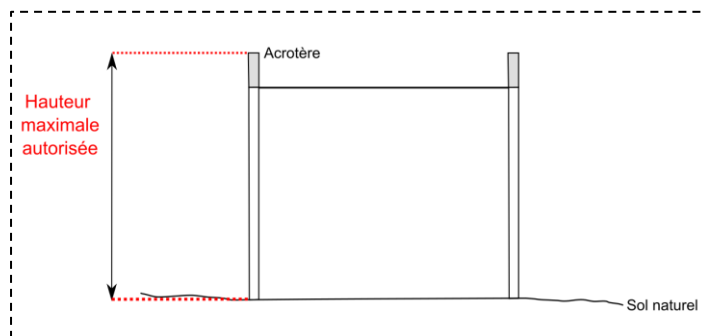
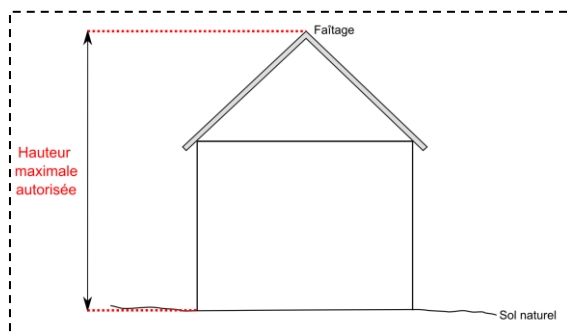
Façade métallique revêtue : façade réalisée en bardage métallique recouvert d'un revêtement de finition.

Faîtage : partie supérieure de la toiture marquant la jonction entre les pans de toiture. C'est le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



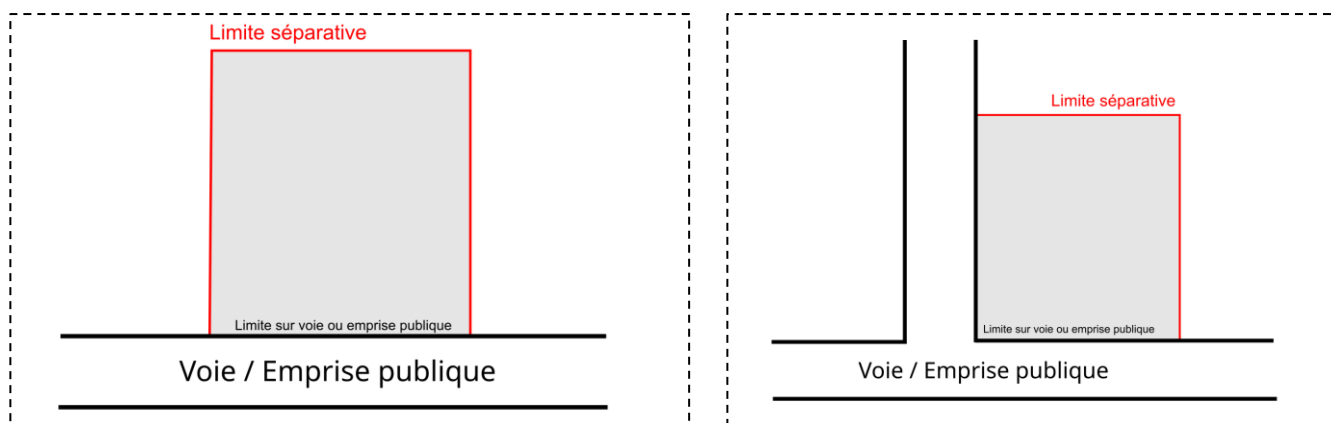
Hauteur : la hauteur maximale d'une construction correspond à la différence de niveau entre le sol naturel et le point le plus haut correspondant, soit au faîtage de la construction (dans le cas d'une toiture en pente), soit au sommet de l'acrotère (dans le cas d'une toiture-terrasse). La demi-hauteur correspond à la moitié de la hauteur maximale prédéfinie.

Des points de référence différents peuvent être utilisés pour le calcul de la hauteur maximale (sablère par exemple) : dans ce cas, celui-ci est mentionné directement dans la règle de hauteur maximale correspondante.



Impasse : voie n'offrant aucune issue aux véhicules automobiles.

Limite séparative : limite entre l'unité foncière de la construction et une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

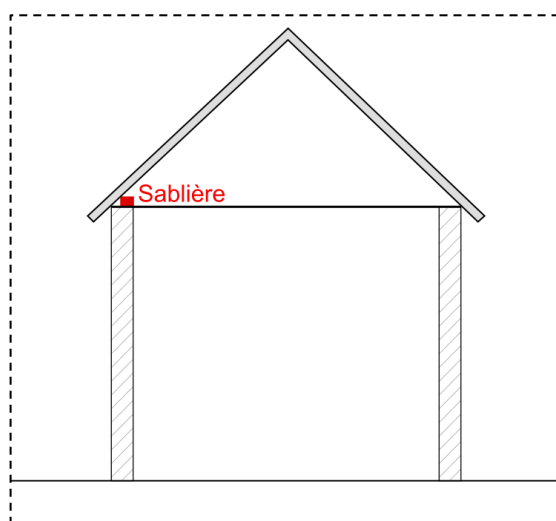


Opération d'ensemble : toute opération immobilière d'au moins deux logements soumise soit au permis de construire valant division parcellaire soit au permis d'aménager.

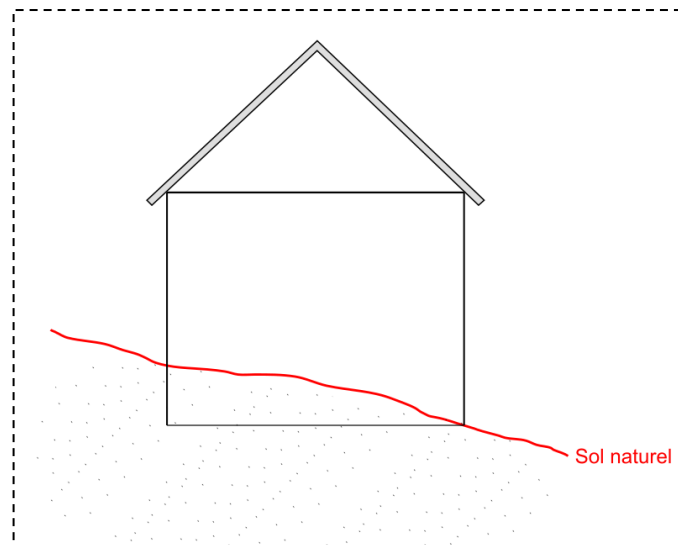
Programme de logements : opération de construction ayant pour objet la création de plusieurs logements, soit à minima 2 logements.

Recul ou Retrait : distance séparant la construction d'une limite de l'unité foncière (séparative ou sur voie ou emprise publique). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite en tout point de la construction au nu de la façade (saillies et balcons exclus).

Sablière : poutre posée sur la partie supérieure d'un mur extérieur (mur de façade) et destinée à supporter la charpente du toit (située au bas du versant de la couverture).



Sol naturel : correspond au niveau du terrain naturel existant avant travaux.



Surface de plancher : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire.

Voie (publique ou privée) : espace (public ou privé) ouvert à la circulation publique, comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, ainsi que les fossés et talus la bordant.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA *(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Zone correspondant au centre ancien de La Salvetat Saint-Gilles, comprenant le village et le hameau des Barraques qui constituent le premier habitat groupé réalisé sur la commune.

Le secteur "Hameau des Barraques" est concerné par la zone inondable. Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

La zone inondable de l'Aussonnelle est repérée sur le règlement graphique (cf. : 3.2.2 : plan d'ensemble renfermant les différentes contraintes). La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aussonnelle (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17/02/2017.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions, changement de destination en zone inondable
- Les constructions à usage industriel
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UA / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UA / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage des commerces et activités de services, en particulier celles liées à l'artisanat, sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sous réserve de ne pas être liées à l'industrie et aux entrepôts.
- Les habitations sous réserve de ne pas être des habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables).
- Les programmes de logements de plus de 200 m² de surface de plancher devront

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

comporter au moins 30% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.

- Les opérations de plus de 500m² de surface de plancher sous conditions que le pétitionnaire produise pour 50% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux. Les programmes de logements ne pourront comporter plus de 10% de logements d'une taille inférieure à 30 m².
- Les travaux pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans le périmètre de la servitude de projet sont autorisés.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une emprise au sol de moins de 19 m².
- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aussonnelle, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU (cf. : annexe du PLU - PPRi de l'Aussonnelle approuvée le 17/02/2017).
- Les installations classées nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE UA / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment

dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

- Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UA / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - Soit à l'alignement des voies existantes selon plan (partie avenue des Capitouls et angle avenue du château d'eau et avenue des Pyrénées),
 - Soit à un recul de plus 20 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.
- En dehors des zones d'alignement portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1,50 m mesuré à compter du bord.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UA / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions (hors annexes) doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1,50m mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions

de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant. Une annexe ne peut pas servir de référence pour ce retrait.

ARTICLE UA / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA / 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les constructions ou installations au sein du périmètre de la servitude de projet ne devront pas excéder 20m² d'emprise au sol et la durée maximale de la servitude de projet est limitée à 5 ans.

ARTICLE UA / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit répondre à deux conditions cumulatives :
 - Elle ne pourra pas dépasser 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - Elle ne pourra excéder R+1.
- Pour toutes les constructions en limite séparative (annexes incluses), la hauteur ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Dans le secteur UA1, la hauteur de toute construction ne pourra excéder R+2 en ne dépassant pas 9,50m de hauteur au faîtage.

ARTICLE UA / 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts, et l'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

11.1 - Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

- Les matériaux utilisés pour les murs des façades devront s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles utilisées dans la région et ne devront pas porter atteinte à l'environnement extérieur, les tons vifs sont interdits.
- Les abris de jardin seront réalisés en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).
- Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

11.3 – Toitures

- Les toits pourront être de type terrasse dans le cas d'extension de bâtiments existants ayant

Règlement écrit

déjà une toiture de type terrasse.

- Dans tous les autres cas, la pente des toits sera comprise entre 30 et 40 %, et seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.

11.4 – Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite. Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.
- Dans les zones inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

11.5 – Mouvements de terre

Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

ARTICLE UA / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves (hors extensions et annexes) ou changements de destination, il est exigé :

Habitations :

- De 0 à 150 m² de surface de plancher : 3 places (dont une place couverte et 1 place pour visiteur).
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place.
Exemple : pour une habitation de 200 mètres carrés de surface de plancher, le nombre de stationnement est égal à 3+1 soit 4 places.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement de plus de 3 lots, ZAC, groupe d'habitation...), les places de stationnement pour visiteurs pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.

Les règles mentionnées ci-dessus (tirets 1-2) sont applicables et s'entendent par logement.

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

Deux roues :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos à raison d'une superficie de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Personnes à Mobilité réduite :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Véhicules électriques ou hybrides :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

Dans le secteur UA1, pour les constructions d'habitation, les places de stationnement sont fixées à 2,25 par logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'État, dans la mesure où le stationnement serait souterrain.

ARTICLE UA / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- Pour les opérations d'ensemble, sur chaque lot, il sera planté un arbre de haute tige par 200m² de terrain.
- Une aire de jeux pour enfants sera réalisée en plus des espaces verts communs, pour tous les programmes d'aménagement d'ensemble, à raison de 7,50 m²/logement sans pouvoir être ≤ 100 m².
- Les parcelles non bâties doivent être régulièrement entretenues.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB (Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Zone correspondant à tous les secteurs urbanisés de la commune, hormis le "village", la partie la plus ancienne du "hameau des Barraques" et le "Barat Mayrou".

Les secteurs de la "Goutille" et dans une moindre mesure de la "Tuilerie" sont concernés par la zone inondable.

Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

La zone inondable de l'Aussonnelle est repérée sur le document graphique de zonage (cf. : 3.2.2 : plan d'ensemble renfermant les différentes contraintes). La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aussonnelle (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17/02/2017.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions, changements de destination en zone inondable
- Les constructions à usage industriel
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UB / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UB / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage des commerces et activités de services, en particulier celles liées à l'artisanat, sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sous réserve de ne pas être liées à l'industrie et aux entrepôts.
- Les habitations sous réserve de ne pas être des habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables).

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

- Les programmes de logements de plus de 200 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.
- Les opérations de plus de 500m² de surface de plancher sous conditions que le pétitionnaire produise pour 50% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux. Les programmes de logements ne pourront comporter plus de 10% de logements d'une taille inférieure à 30 m².
- Les travaux pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans le périmètre de la servitude de projet sont autorisés.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une emprise au sol de moins de 19 m².
- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aussonnelle, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU (cf. : annexe du PLU - PPRi de l'Aussonnelle approuvée le 17/02/2017).
- Les installations classées nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques des voies et accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les futures voies publiques (cf. emplacements réservés) sont conçues pour assurer un meilleur maillage actuel et futur des quartiers et de leur environnement.

Voies de liaison entre les voies principales :

La voie de circulation aura une emprise de 5,5 mètres ; un trottoir roulant de 3 mètres de large sera prévu sur l'un des côtés de la chaussée et le long de l'autre côté, un trottoir, éventuellement planté, aura de 1,40 à 3 mètres de large.

Voies de dessertes internes aux îlots :

- Sauf à terminer une voie existante dont elle reprendra les caractéristiques, la voie de circulation aura une emprise de 5,5 mètres ; les trottoirs, éventuellement plantés, auront respectivement une largeur de 1,40 mètre à 2 mètres.
- Dans les opérations d'ensemble, aucune voie ne pourra être en impasse sauf, pour les

opérations d'au plus 9 logements, où, en cas de contraintes techniques, l'aménagement des voies en impasse sera autorisé sous condition d'un aménagement spécifique (aire de retournement ou giratoire).

ARTICLE UB / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, hormis pour le secteur de l'extrémité ouest de la commune.
- Pour ce dernier, la mise en place d'installations individuelles est autorisée selon les spécifications du schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé un système de rétention des eaux pluviales au niveau de chaque lot, ou au niveau de l'opération, ou selon les prescriptions techniques émises par les services compétents.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UB / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Toute construction (hors annexes) doit être implantée avec un recul maximum de 20 mètres par rapport au domaine public.
- Pour les voies suivantes (chemin de Taure, chemin de Mailhes, chemin de Pibrac, avenue des Italiens, avenue du château d'eau, avenue de Provence, avenue des Capitouls, avenue des Pyrénées, chemin des Bourdettes, rue de la Hille, avenue Ste Germaine, avenue de Gascogne, chemin du Cézérou, avenue A. Camus), les constructions (hors annexes) doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la voie.
- Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1m50 mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UB / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable pour construction.

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :
 - La construction à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse,
 - La façade sous sablière à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant. Une annexe ne peut pas servir de référence pour ce retrait.

ARTICLE UB / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE UB / 9 : EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol est de 0,3.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas excéder

50% de la superficie totale de l'unité foncière.

- Les constructions ou installations au sein du périmètre de la servitude de projet ne devront pas excéder 20m² d'emprise au sol et la durée maximale de la servitude de projet est limitée à 5 ans.

ARTICLE UB / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit répondre à deux conditions cumulatives :
 - Elle ne pourra pas dépasser 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - Elle ne pourra excéder R+1.
- Pour toutes les constructions en limite séparative (annexes incluses), la hauteur ne pourra excéder 3 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UB / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLOTURES

D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts, et l'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

11.1 – Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

- Les matériaux utilisés pour les murs des façades devront s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles utilisées dans la région et ne devront pas porter atteinte à l'environnement extérieur, les tons vifs sont interdits.
- Les abris de jardin seront réalisés en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).

11.3 - Toitures

- Les toits pourront être de type terrasse dans le cas d'extension de bâtiments existants ayant déjà une toiture de type terrasse.
- Dans les autres cas, les toits terrasse seront autorisés dans la limite de 50 % de la surface totale de la toiture ou au-delà de 50% de la surface totale de la toiture à condition qu'ils soient végétalisés.
- Hors toit terrasse s'il existe, la pente des toits sera comprise entre 30 et 40 %, et seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.
- L'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques est admise, sauf si le projet est incompatible avec les exigences de la protection et de la mise en valeur du patrimoine attachées au périmètre de protection des monuments historiques. Les panneaux devront soit être intégrés à la couverture soit être dans un plan parallèle à la pente de la toiture.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'abris de jardins et de piscines (piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts).

11.4 – Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite. Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.
- Dans les zones inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

11.5 – Mouvements de terre

Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

11.6 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves (hors extensions et annexes) ou changements de destination, il est exigé :

Habitations :

- De 0 à 150 m² de surface de plancher : 3 places (dont une place couverte et 1 place pour visiteur).
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement de plus de 3 lots, ZAC, groupe d'habitation...), les places de stationnement pour visiteurs pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement

Les règles mentionnées ci-dessus (tirets 1-2) sont applicables et s'entendent par logement.

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

Deux roues :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos à raison d'une superficie de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Personnes à Mobilité réduite :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Véhicules électriques ou hybrides :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UB / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**13.1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1).

13.2 – Autres plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Règlement écrit

- Les bandes non bâties depuis l'alignement des voies publiques doivent être aménagées.
- Les parties non bâties des parcelles construites doivent être plantées.
- Pour les opérations d'ensemble, 10% de la surface de l'opération sera traité en espace vert commun, planté d'arbres de haute tige.
- Une aire de jeux pour enfants sera réalisée en plus des espaces verts communs, pour tous les programmes d'aménagement d'ensemble, à raison de 7,50 m²/logement sans pouvoir être ≤ 100 m².
- Les parcelles non bâties doivent être régulièrement entretenues.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UBa

CARACTERE DE LA ZONE UBa *(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Zone correspondant au secteur urbanisé du sud du "village", englobant des équipements publics et répondant à une logique de densification du cœur de bourg (Cf. PADD).

Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBa / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UBa / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les travaux pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans le périmètre de la servitude de projet sont autorisés.

ARTICLE UBa / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment n'engendrant pas de nuisances sonores.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une emprise au sol de moins de 19 m².
- Les habitations sous réserve de ne pas être des habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou

sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques des voies et accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les futures voies publiques sont conçues pour assurer un meilleur maillage actuel et futur des quartiers et de leur environnement.

Axe structurant : (prolongement de l'axe de l'avenue des Hospitaliers) : axe de type boulevard urbain avec une voie ayant une emprise de 6 mètres, des bordures latérales de 2 mètres chacune permettant plantations d'arbres de haute tige alternée avec stationnement, un trottoir roulant de 3 mètres sur un côté et un trottoir de 2 mètres sur l'autre.

Voies de liaison entre les voies principales :

La voie de circulation aura une emprise de 5,5 mètres ; un trottoir roulant de 3 mètres de large sera prévu sur l'un des côtés de la chaussée et le long de l'autre côté, un trottoir, éventuellement planté, aura de 1,40 à 3 mètres de large.

Voies de dessertes internes aux îlots :

- Sauf à terminer une voie existante dont elle reprendra les caractéristiques, la voie de circulation aura une emprise de 5,5 mètres ; les trottoirs, éventuellement plantés, auront respectivement une largeur de 1,40 mètre à 2 mètres.
- Dans les opérations d'ensemble, aucune voie ne pourra être en impasse sauf, pour les opérations d'au plus 9 logements, où, en cas de contraintes techniques, l'aménagement des voies en impasse sera autorisé sous condition d'un aménagement spécifique (aire de retournement ou giratoire).

ARTICLE UBa / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé un système de rétention des eaux pluviales au niveau de chaque lot, ou au niveau de l'opération, ou selon les prescriptions techniques émises par les services compétents.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UBa / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UBa / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'avenue des Hospitaliers.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies.
- Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1m50 mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UBa / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les autres constructions : l'implantation se fera à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes d'une superficie ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher : l'implantation sur les limites séparatives est possible à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse, et 2,50 mètres sous sablière. La sablière sera de préférence implantée en limite séparative.
- Les piscines non couvertes pourront être implantées à partir de 1,50 mètre des limites séparatives, mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant. Une annexe ne peut pas servir de référence pour ce retrait.

ARTICLE UBa / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE UBa / 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les constructions ou installations au sein du périmètre de la servitude de projet ne devront pas excéder 20m² d'emprise au sol et la durée maximale de la servitude de projet est limitée à 5 ans.

ARTICLE UBa / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit répondre à deux conditions cumulatives :
 - Elle ne pourra pas dépasser 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - Elle ne pourra excéder R+2.
- Pour toutes les constructions en limite séparative (annexes incluses), la hauteur ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UBa / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts, et l'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

11.1 – Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

- Les matériaux utilisés pour les murs des façades devront s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles utilisées dans la région et ne devront pas porter atteinte à l'environnement extérieur, les tons vifs sont interdits.
- Les abris de jardin seront réalisés en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).

11.3 – Toitures

- Les toits pourront être de type terrasse dans le cas d'extension de bâtiments existants ayant déjà une toiture de type terrasse.
- Dans les autres cas, les toits terrasse seront autorisés dans la limite de 50 % de la surface totale

de la toiture ou au-delà de 50% de la surface totale de la toiture à condition qu'ils soient végétalisés.

- Hors toit terrasse s'il existe, la pente des toits sera comprise entre 30 et 40 %, et seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.
- L'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques est admise, sauf si le projet est incompatible avec les exigences de la protection et de la mise en valeur du patrimoine attachées au périmètre de protection des monuments historiques. Les panneaux devront soit être intégrés à la couverture soit être dans un plan parallèle à la pente de la toiture.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'abris de jardins et de piscines (piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts).

11.4 – Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite. Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

11.5– Mouvements de terre

Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

ARTICLE UBa / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves (hors extensions et annexes) ou changements de destination, il est exigé :

Habitations :

- De 0 à 150 m² de surface de plancher : 3 places (dont une place couverte et 1 place pour visiteur).
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement de plus de 3 lots, ZAC, groupe d'habitation...), les places de stationnement pour visiteurs pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente.

Equipement hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

Deux roues :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos à raison d'une superficie de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Personnes à Mobilité réduite :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Véhicules électriques ou hybrides :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UBa / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Néant.

13.2 – Autres plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les bandes non bâties depuis l'alignement des voies publiques doivent être aménagées.
- Les parties non bâties des parcelles construites doivent être plantées.
- Une aire de jeux pour enfants sera réalisée en plus des espaces verts communs, pour tous les programmes d'aménagement d'ensemble à raison de 7,50 m²/logement sans pouvoir être ≤ 100 m².
- Les parcelles non bâties doivent être régulièrement entretenues.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UBa / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UBa / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC *(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Zone correspondant au secteur d'urbanisation de "Barat Mayrou" et "Barat Mayrou est", peu dense, avec la persistance d'un ancien parcellaire en lanières (vignoble). Il s'agit dans ce secteur de conserver les cœurs d'îlots non bâtis. Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage des commerces et activités de services autres que celles mentionnées à l'article UC 2
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UC / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage des activités de services et de l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment n'engendrant pas de nuisances sonores.
- Les habitations sous réserve de ne pas être des habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables).
- Les programmes de logements de plus de 200 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.
- Les opérations de plus de 500m² de surface de plancher sous conditions que le pétitionnaire produise pour 50% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux. Les programmes de logements ne pourront comporter plus de 10% de logements d'une taille inférieure à 30 m².
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une emprise au sol de moins de 19 m².
- Les installations classées nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

bon fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques des voies et accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les futures voies publiques (cf. emplacements réservés) sont conçues pour assurer un meilleur maillage des quartiers et de leur environnement.
La voie de circulation aura une emprise de 5,5 mètres ; un trottoir roulant de 3 mètres de large sera prévu sur l'un des côtés de la chaussée et le long de l'autre côté, un trottoir, éventuellement planté, aura de 1,40 à 3 mètres de large.

ARTICLE UC / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UC / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1,50 m mesuré à compter du bord.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UC / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les autres constructions : l'implantation se fera à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes d'une superficie ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher : l'implantation sur les limites séparatives est possible à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse, et 2,50 mètres sous sablière. La sablière sera de préférence implantée en limite séparative.
- Les piscines non couvertes pourront être implantées à partir de 1,50 mètre des limites séparatives, mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant. Une annexe ne peut pas servir de référence pour ce retrait.

ARTICLE UC / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE UC / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit répondre à deux conditions cumulatives :
 - Elle ne pourra pas dépasser 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère

- en cas de toiture terrasse.
- Elle ne pourra excéder R+1.

- Pour toutes les constructions en limite séparative (annexes incluses), la hauteur ne pourra excéder 4 mètres au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UC / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts, et l'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

11.1 – Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

- Les matériaux utilisés pour les murs des façades devront s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles utilisées dans la région et ne devront pas porter atteinte à l'environnement extérieur, les tons vifs sont interdits.
- Les abris de jardin seront réalisés en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).

11.3 – Toitures

- Les toits pourront être de type terrasse dans le cas d'extension de bâtiments existants ayant déjà une toiture de type terrasse.
- Dans les autres cas, les toits terrasse seront autorisés dans la limite de 50 % de la surface totale de la toiture ou au-delà de 50% de la surface totale de la toiture à condition qu'ils soient végétalisés.
- Hors toit terrasse s'il existe, la pente des toits sera comprise entre 30 et 40 %, et seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.
- L'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques est admise, sauf si le projet est incompatible avec les exigences de la protection et de la mise en valeur du patrimoine attachées au périmètre de protection des monuments historiques. Les panneaux devront soit être intégrés à la couverture soit être dans un plan parallèle à la pente de la toiture.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'abris de jardins et de piscines (piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts).

11.4 – Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs

Règlement écrit

de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite.

Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

11.5 – Mouvements de terre

Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

ARTICLE UC / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves (hors extensions et annexes) ou changements de destination, il est exigé :

Habitations :

- De 0 à 150 m² de surface de plancher : 3 places (dont une place couverte et 1 place pour visiteur).
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement de plus de 3 lots, ZAC, groupe d'habitation...), les places de stationnement pour visiteurs pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.

Les règles mentionnées ci-dessus (tirets 1-2) sont applicables et s'entendent par logement.

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

Deux roues :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos à raison d'une superficie de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111- 14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Personnes à Mobilité réduite :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Véhicules électriques ou hybrides :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UC / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- La bande des 6 mètres depuis l'alignement des voies publiques doit être aménagée.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Une aire de jeux pour enfants sera réalisée en plus des espaces verts communs, pour tous les programmes d'aménagement d'ensemble, à raison de 7,50 m²/logement sans pouvoir être ≤ 100 m².

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UC / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD (Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Zone située au lieu-dit « l'Apouticayre », destinée à recevoir le collège, des activités sportives et de loisirs ainsi que tout autre équipement au service du public.

Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD / 2
- Les installations classées
- Les carrières

ARTICLE UD / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitat en rapport avec le fonctionnement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD / 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau public existant sous réserve que celles-ci aient des caractéristiques similaires à celles des eaux usées domestiques.

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UD / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Les implantations se feront à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1,50 m mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UD / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les implantations se feront en limite ou à au moins 4 mètres.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UD / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UD / 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder celle du collège.

ARTICLE UD / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

- D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

- Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

ARTICLE UD / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour 150 m² de surface de plancher habitat (des constructions à usage d'habitat), il est exigé 2 places de stationnement pour véhicules automobiles.
- Pour tout équipement supplémentaire, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement. Il sera également prévu un espace sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher réservé au stationnement des deux roues.
- **Personnes à Mobilité réduite**
Pour tout équipement supplémentaire, prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

ARTICLE UD / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1).

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UD / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE (Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Zone située au lieu-dit "Taure", destinée à recevoir des activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de services.
 Les implantations commerciales ne devront toutefois pas contrarier le développement d'un commerce plus central (Village, Bourdasse, hospitaliers), qui renforcera la structure du bourg et sa centralité.
 Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UE / 2
- Les installations classées non compatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités et le voisinage d'habitat

ARTICLE UE / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées sans effet dommageable sur l'environnement et n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités et le voisinage d'habitat.
- Le logement directement lié à l'activité économique, qui sera intégré au bâtiment d'activité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les parcelles riveraines de la RD 82 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

3.2 Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau public existant sous réserve que celles-ci aient des caractéristiques similaires à celles des eaux usées domestiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UE / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 82 pour les logements liés à l'activité économique.
 - 6 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UE / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En dehors de la limite avec la zone UB, l'implantation peut se faire en limite ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- En limite avec la zone UB, l'implantation peut se faire en limite sous réserve de ne pas dépasser 2,5 m de haut sur la limite sur une longueur maximale de 10 m. Sinon le recul imposé sera de 3 mètres minimum.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UE / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction ne pourra pas dépasser 15 mètres.
- Des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.
- En limite séparative avec la zone UB la hauteur ne dépassera pas 2,5 m sur 10 m de longueur maximum en cas d'implantation en limite.

ARTICLE UE / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

- D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.
- Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.
- Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

11.1 Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite. Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.

Règlement écrit

- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

ARTICLE UE / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves, il est exigé :

Habitat lié à l'activité :

1 emplacement

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente

Equipe ment hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut réaliser sur son terrain les places exigées, il pourra être quitte de ces obligations :
 - Soit en réalisant les places de stationnement demandées sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 m au plus de l'opération à desservir.
 - Soit par l'acquisition des places correspondantes aux besoins dans un parc privé et situé dans le voisinage immédiat.

Deux roues :

Pour toute nouvelle activité ou extension d'activité, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement. Il sera également prévu un espace sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher réservé au stationnement des deux roues.

Personnes à Mobilité réduite :

Pour toute nouvelle activité ou extension d'activité, prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

ARTICLE UE / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être traités en jardin planté et engazonné.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL *(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Zone située au lieu-dit "les Barraques", destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs.
Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage des commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le stationnement de camping-car
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains de sports motorisés ou de loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UL / 2
- Les installations classées
- Les carrières

ARTICLE UL / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitat en rapport avec le fonctionnement de la plaine de sports et de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL / 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique.
- La zone devra permettre un accès "circulations douces" vers l'Aussonnelle.

ARTICLE UL / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau public existant sous réserve que celles-ci aient des caractéristiques similaires à celles des eaux usées domestiques.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers

Ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE UL / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UL / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les implantations se feront à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins 1,50 m mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UL / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les implantations se feront en limite ou à au moins 4 mètres.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE UL / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UL / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement écrit

La hauteur de toute construction devra être compatible avec l'environnement du secteur et les vues depuis et vers l'Aussonnelle.

ARTICLE UL / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

- D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.
- Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE UL / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour l'habitat, il est exigé 2 places de stationnement pour véhicules automobiles.
- Pour tout équipement supplémentaire, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement. Il sera également prévu un espace sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher réservé au stationnement des deux roues.
- **Personnes à Mobilité réduite**
Pour tout équipement supplémentaire, prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

ARTICLE UL / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb (Ce préambule n'a pas de caractère normatif)

Secteur AUb2 à Camp Loung à vocation d'un « Projet de quartier durable » réalisé dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les opérations seront effectives dès la réalisation des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation est le plus souvent conditionnée à des opérations d'aménagement d'ensemble reprenant les principes posés dans les Orientations d'Aménagement du présent dossier PLU.

Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 – Tous secteurs :

- Les constructions à usage industriel.
- Les exploitations agricoles et forestières et en particulier les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Le stationnement de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains de sports ou de loisirs motorisés.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles.
- Les installations classées autres que celles visées à l'article AUb / 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules.

2 – En sus dans le secteur AUb2 :

- Les constructions à destination de commerce.

ARTICLE AUb / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - A condition qu'elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (cf. : 4 - extrait de l'OAP).

2 - Tous secteurs :

- Les programmes de logements de plus de 250 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30% de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.
- Les programmes de logements ne pourront comporter plus de 10% de logements d'une taille inférieure à 30 m.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être d'une emprise au sol de moins de 19m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie nouvelle

Les futures voies sont conçues pour assurer un meilleur maillage des quartiers et de leur environnement (cf. Orientations d'Aménagement).

Voies de liaison entre l'avenue des italiens au nord et l'avenue du château d'eau au sud pour le secteur AUb2 :

- L'emprise de la voie ne pourra être inférieure à 10 mètres dont un trottoir revêtu et planté d'au moins 3 mètres de largeur incluant une piste cyclable d'au moins 1,5 mètre de large.
- Ces aménagements pourront intégrer des places de stationnement ou des espaces verts supplémentaires.
- Dans le secteur AUb2, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature de l'opération projetée (Cf. orientation d'aménagement et de programmation).

Voies de dessertes internes aux îlots :

- Les caractéristiques des voies ne pourront être inférieures à :
 - Pour les voies à double sens de circulation : 7,8 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur libre d'obstacle et un trottoir de 0,90.
 - Pour les voies à sens unique de circulation : 5,30 mètres d'emprise dont un trottoir d'au moins 1,40 mètre libre d'obstacle et un trottoir de 0,90.
- Aucune voie ne pourra être en impasse, sauf si elle est destinée à être raccordée à terme à une voie future prévue aux orientations d'aménagement du présent PLU ou par un emplacement réservé. Elle devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).
- Lorsque la voie nouvelle est appelée à admettre le passage des véhicules de collecte des ordures ménagères, elles devront en sus respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Rayon de courbure supérieur ou égal à 10,50 mètres.
 - Diamètre extérieur de l'ouvrage de retournement des impasses d'un diamètre extérieur au moins égal à 22 mètres.
- Dans le secteur AUb2, les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature de l'opération projetée (Cf. orientation d'aménagement et de programmation).

ARTICLE AUb / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation si nécessaire après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE AUb / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUb / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

- Les constructions, hors piscines, seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe structurant (les axes structurants, au droit de la zone concernée, sont : l'av. des Italiens, l'avenue du château d'eau).
- Par rapport aux autres voies, les constructions, hors piscines, seront implantées soit à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), soit avec un recul minimum de 3 mètres. Les annexes seront obligatoirement alignées sur la façade principale. Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins un mètre de l'alignement mesuré à compter du bord intérieur du bassin (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées).
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE AUb / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable pour construction.

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :
 - La construction à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - La façade sous sablière à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière sur la limite séparative n'excèdera pas 2,5 mètres.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE AUb / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

ARTICLE AUb / 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le cas des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUb / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction ne pourra excéder 8 mètres ni R+1 étages sur rez-de-chaussée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des normes techniques particulières exigent un dépassement des hauteurs énoncées ci-dessous.

ARTICLE AUb / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLOTURES

D'une manière générale, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts, et l'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

11.1 – Adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

- Les matériaux utilisés pour recouvrir les murs de façades devront s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles utilisées dans la région et ne devront pas porter atteinte à l'environnement extérieur, les tons vifs sont interdits.

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

- Les abris de jardin seront réalisés en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).

11.3– Toitures

- Les toits pourront être de type terrasse dans le cas d'extension de bâtiments existants ayant déjà une toiture de type terrasse.
- Dans les autres cas, les toits terrasse seront autorisés dans la limite de 50 % de la surface totale de la toiture ou au-delà de 50% de la surface totale de la toiture à condition qu'ils soient végétalisés.
- Hors toit terrasse s'il existe, la pente des toits sera comprise entre 30 et 40 %, et seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.
- L'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques est admise, sauf si le projet est incompatible avec les exigences de la protection et de la mise en valeur du patrimoine attachées au périmètre de protection des monuments historiques. Les panneaux devront soit être intégrés à la couverture soit être dans un plan parallèle à la pente de la toiture.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures de vérandas, d'abris de jardins et de piscines (piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts).

11.4– Clôtures

a) Cas général

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Les clôtures doivent être constituées, au choix, par des grillages, des murs pleins, des dispositifs de claire-voie surmontant ou non un mur d'une hauteur maximal de 1m, ou par des haies vives. L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, matériaux non destinés à la réalisation de clôtures...) est interdite. Les murs de clôtures, composés de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, ne pourront rester bruts et devront obligatoirement être crépis sur les deux faces. La teinte devra s'harmoniser avec celles des constructions.

b) Cas particuliers

- Pour des raisons de visibilité et de sécurité (au droit du croisement de deux voies, de cheminements piétons ou cycles...), des hauteurs et caractéristiques différentes peuvent être exigées.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.
- Les clôtures situées à l'intérieur ou en bordure d'un espace boisé classé ou d'un espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver identifiés dans le document graphique de zonage doivent être constituées :
 - Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
 - Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
 - Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à

Règlement écrit

grandes mailles (8x8cm minimum).

11.5– Mouvements de terre

Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

11.6 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.7– Conteneurs de collectes des déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir, si la collecte des ordures ménagères l'exige une ou plusieurs aires de présentation des conteneurs de collectes des déchets. Celles-ci devront :

- Être implantées en bord de voirie.
- Avoir des dimensions autorisant de déposer tous les conteneurs et d'en assurer les manipulations.
- Être situées dans un lieu adapté à la collecte et assurant la sécurité des personnels et autres usagers de la voie.

Pourront être admises les colonnes à déchets enterrées ou semi-enterrées pour les opérations de plus de 2000 m² de surface de plancher habitation.

ARTICLE AUb / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).
- Pour les constructions neuves (hors extensions et annexes) ou changements de destination, il est exigé :

Habitations :

- De 0 à 150 m² de surface de plancher : 3 places (dont une place couverte et 1 place pour visiteur).
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire : 1 place.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement de plus de 3 lots, ZAC, groupe d'habitation...), les places de stationnement pour visiteurs pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement.

Les règles mentionnées ci-dessus (tirets 1-2) sont applicables et s'entendent par logement.

Commerces :

1 place par 60 m² de surface de vente

Equipement hôtelier et restauration :

1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

Bureaux :

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

1 place par 40 m² de surface de plancher.

Activités :

1 place par poste de travail.

Equipements publics :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de l'équipement. Il sera également prévu un espace sécurisé d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher réservé au stationnement des deux roues.

Deux roues :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos à raison d'une superficie de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, conformément à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation,
- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Personnes à Mobilité réduite :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2% des places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Véhicules électriques ou hybrides :

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE AUb / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les bandes non bâties depuis l'alignement des voies publiques doivent être aménagées.
- Sauf dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation, pour les opérations d'ensemble, 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront traités en espace vert commun, planté d'arbres de haute tige.
- Une aire de jeux pour enfants sera réalisée dans les espaces verts communs, pour tous les programmes d'aménagement d'ensemble, à raison de 7,50 m²/logement sans pouvoir être ≤ 100 m².
- Les bassins à air libre de rétention des eaux de pluies devront être paysagés et utilisables pour le jeu, la promenade ou le repos. Ils pourront alors être pris en compte dans les 10% d'espaces verts communs mentionnées ci-dessus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AUb / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur AUb2, il convient de respecter les obligations fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUb / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AU0a

CARACTERE DE LA ZONE AU0a (Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Zone correspondant à l'entité géographique composée par les lieux dits "la Bourdasse", "Tounpurelles", et "Castéra".

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements publics nécessaires, qui, vu la superficie, nécessite un échelonnement. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble reprenant les principes posés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0a / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AU0a.

ARTICLE AU0a / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions mesurées (ne créant pas de logements supplémentaires) des bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole existants.
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve :
 - o D'être d'une emprise au sol de moins de 19 m²,
 - o D'être en façade bois, en façade métallique revêtue, ou en mur plein (s'il est composé de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, il sera enduit).
 - o L'utilisation de matériaux précaires ou peu qualitatifs (matériaux de récupération endommagés, façade métallique non revêtue, plastique...) est interdite.

ZONE AU0b

CARACTERE DE LA ZONE AU0b (Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Zones correspondant à des dents creuses d'urbanisation à l'intérieur de la zone UB (Tabeou, nord du hameau des Barraques).

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est conditionnée à la modification du PLU ainsi qu'à une desserte appropriée par les différents réseaux (accès et pluvial).

Les conditions de protection des abords de la Goutille seront définies lors du projet d'aménagement de la zone.

La zone inondable de l'Aussonnelle est repérée sur le document graphique de zonage (cf. : 3.2.2 : plan d'ensemble renfermant les différentes contraintes). La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aussonnelle (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17/02/2017.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0b / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AU0b.

ARTICLE AU0b / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont autorisés les constructions d'équipements de service public et d'intérêt collectif.
- Chaque zone devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.
- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aussonnelle, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU (cf. : annexe du PLU - PPRI de l'Aussonnelle approuvée le 17/02/2017).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N *(Ce préambule n'a pas de caractère normatif)*

Zone de protection des espaces naturels comprenant :

- Des terrains situés dans la vallée de l'Aussonnelle, qu'il convient de protéger comme coulée verte et lieu de promenade "nature" ainsi qu'en raison de la qualité des paysages;
- Les secteurs "vignes des Barraques", "Cujala sud" et les limites ouest des "Hauts de Saint Gilles", qu'il convient de laisser non bâtis afin de former une ceinture verte autour de secteurs urbanisés.

Ces zones N comprennent, en outre, la plus grande partie des espaces boisés classés de la commune et l'essentiel de la zone inondable.

Elles sont, pour certaines parcelles, exploitées par des agriculteurs (alors que la valeur agronomique des sols de la commune est faible), qui contribuent à la préservation de ces paysages.

Pour les voies impactées par le classement sonore des infrastructures de transport, se reporter aux prescriptions acoustiques jointes en annexe.

La zone N comprend un secteur Na destiné à des jardins familiaux et d'une aire de repos (aire de pique-nique avec aire de stationnement).

La zone inondable de l'Aussonnelle est repérée sur le document graphique de zonage (cf. : 3.2.2 : plan d'ensemble renfermant les différentes contraintes). La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aussonnelle (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17/02/2017.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception de celles figurant à l'article N / 2.

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Tous secteurs :

- Les extensions mesurées (ne créant pas de logements supplémentaires) des bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole existants.
- Les constructions et occupations du sol suivantes sont autorisées si elles répondent à la logique exposée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent Plan Local d'Urbanisme, à savoir :
 - o Les ouvrages techniques et bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements publics existants.
 - o Les clôtures délimitant des circulations piétonnes à créer le long de la vallée de

l'Aussonnelle.

- Dans les espaces couverts par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol n'excède pas 5 m².
- A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aussonnelle, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU (cf. : annexe du PLU - PPRi de l'Aussonnelle approuvée le 17/02/2017).

2 – Dans le secteur Na, en sus :

- Les abris de jardins à condition que :
 - o Ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux de crues.
 - o L'emprise au sol n'excède pas 10 m² par abri.
- Les ouvrages et équipements techniques d'intérêt général.

3- Dans le secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Des accès pour les circulations douces exclusivement peuvent être envisagés au niveau des « Barraques » (depuis la zone « sports et loisirs ») et de l'avenue du Vallon.
- Un accès approprié pour la station d'épuration existante est possible.

3.2 Voirie nouvelle

Les aménagements relatifs aux circulations douces seront adaptés en conséquence.

ARTICLE N / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Règlement écrit

Modification simplifiée n°2 du PLU de La-Salvetat-St-Gilles

Afin de préserver le caractère naturel des espaces, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

- Une distance minimale de 4 mètres des voies est requise.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation se fera soit en limite séparative, soit à quatre mètres des limites.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres à partir du haut de la berge de part et d'autre du cours d'eau, du ruisseau, ou du fossé (en annexe du PLU – annexe réseau hydrographique). Toutefois des implantations différentes pourront être acceptées pour les aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

ARTICLE N / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
- Autres secteurs : néant.

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de toutes constructions seront inférieures ou égales à celles des bâtiments existants.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR / CLÔTURES

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement et du caractère naturel de la zone.

11.1 – Clôtures (hors jardins et parcs publics)

- Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre mesurée à partir du sol naturel.
- Dans les zones inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
- Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un dispositif de claire-voie avec espaces vides de 8cm minimum.
- Soit d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum), ou avec un passage d'une hauteur de 8cm au ras du sol.
- Soit de haies végétales, d'essences variées et locales, doublées ou non d'un grillage à grandes mailles (8x8cm minimum).

11.2 – Mouvements de terre

- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère des espaces sont interdits.
- Les déblais et remblais ne devront pas excéder 1 m de hauteur. Ils ne devront pas compromettre la stabilité du sol ni l'écoulement des eaux de pluie, ni porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ils devront être accompagnés d'une végétalisation composée notamment de plantes couvre-sol pour renforcer leur maintien, atténuer leur impact visuel vis-à-vis du paysage et contribuer au maillage des continuités écologiques.

ARTICLE N / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1).

13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si l'état sanitaire des arbres ou l'implantation du projet ne rendent pas leur maintien possible.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N / 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur Na, les aménagements liés aux stationnements veilleront à mettre en œuvre des techniques permettant d'imperméabiliser le moins possible les surfaces.

ARTICLE N / 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.