

1 GLOSSAIRE

CIZI	Cartographie Informatrice des Zones Inondables
Hébergement hôtelier	Est considéré, au sens du présent PLU, comme relevant de cette destination, une construction lorsque, en plus du caractère temporaire de l'hébergement proposé, elle comporte les espaces propres nécessaires à assurer la fourniture de services, gérés par du personnel propre à l'établissement et non pas laissés à libre disposition des utilisateurs, propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.)
Etablissement Recevant du Public (ERP)	Constituent des Etablissements Recevant du Public tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenus des réunions ouvertes à tous venants sur invitation payantes ou non (Code de la Construction et de l'Habitation, article R123-2). Ces établissements sont répartis en deux groupes rassemblant cinq catégories. Le 1 ^{er} groupe est constitué des 4 premières catégories, le dernier groupe est constitué uniquement des ERP de 5 ^{ème} catégorie (établissement dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimal fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement)
RD2	Route Départementale n° 2 (route de Revel)
RD16	Route Départementale n° 16 (avenue de Toulouse)
RD54a	Route Départementale n° 54a (avenue de Cousse)
RD79	Route Départementale n° 79 (avenue de la Gare, Chemin d'En Poutet)
RD79g	Route Départementale n° 79g (avenue de la Mairie)
RD94	Route Départementale n° 94 (avenues de Borde Haute, la Bourdette et d'Inginie)
RD94b	Route Départementale n° 94b (avenue de la Caprice)
RD94c	Route Départementale n° 94c (avenue de la Caprice côté Labège)
RD916	Route Départementale n° 916
Emprise	L'emprise au sol est la surface au sol de la projection d'un bâtiment, débords de balcons compris.
PHEC	Plus Hautes Eaux Connues
PLU	Plan Local d'Urbanisme
Surface de plancher	Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Sogreah	Bureau d'Etudes ayant réalisé l'étude demandée par le département

Terrain Naturel	Terrain existant avant la construction ou création du lotissement
Voie Primaire	Une voie primaire est une voie qui réalise un maillage à l'échelle du quartier et qui dessert 20 logements ou plus. Elle supporte une circulation de transit.

2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (Code minier, Code forestier, Code rural...) :

Dans toutes les zones, toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation. En cas de dépassement de la densité éventuellement fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

ARTICLE 3 - OUVRAGES PUBLICS

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

- des réseaux divers, sauf ceux nécessaires aux télécommunications (eau potable, assainissement, gaz, électricité, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sous réserve de relever d'une exception.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421.1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

1 - Est soumise à déclaration :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).

2 - Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123.1, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions.
- Les constructions de murs de soutènement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles R 130.1 à 24 du Code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443.1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

3 - Est obligatoire :

- L'isolation acoustique des façades pour les constructions nouvelles situées dans les bandes de bruit des infrastructures de transport terrestre déterminées par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Le risque inondation

La carte des aléas inondation résulte du projet de plan de prévention des risques (PPRI). Il est le document de référence pour la prise en compte du risque inondation.

Cette carte sera annexée au PLU et le périmètre soumis aux risques est retranscrit dans le document graphique réglementaire.

Dans les secteurs inondables, les sous-sols sont interdits et les clôtures hydrauliquement transparentes.

Dans les zones d'aléa faible et moyen, les constructions doivent être édifiées dans le sens de l'écoulement des eaux.

Le risque technologique

Le territoire de la commune d'Escalquens compte un site (Gâches Chimie) qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les dispositions réglementaires relatives à ces risques figurent dans les pièces annexes au présent Plan Local d'Urbanisme, en qualité de servitude d'utilité publique s'imposant aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre. Des points d'eau (poteaux d'incendie ou réserve d'eau) devront être mis à disposition du service départemental d'incendie et de secours, permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments. Leur nombre, contenances, débits et implantations devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec M. Le Commandant du Groupement Nord du SDIS de la Haute-Garonne. Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200).

Les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/51.

ARTICLE 7 - OUVRAGES ELECTRIQUES

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, dans un couloir de 50 m au droit des lignes à 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries de ligne.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part les arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 8 - REGLES SPECIALES DEFINIES PAR PLAN DE MASSE

Les secteurs d'urbanisations comportant des enjeux particuliers sont :

- La Cousquille (zone U1, réf. 5.2.2.a du dossier pour le plan de masse).
- La Bruyère (Zone U2, secteur U2a, réf. 5.2.2.b du dossier pour le plan de masse).
- Sous La Place (Zone U3, secteur U3a, réf. 5.2.2.c du dossier pour le plan de masse).
- La Tour (Zone U3, secteur U3b, réf. 5.2.2.d du dossier pour le plan de masse).
- Les Bogues (Zone U4, secteur U4a, réf. 5.2.2.e du dossier pour le plan de masse).
- **Le secteur du Pech AU6-a (Zone AU6, réf. f, à l'annexe plan de masse).**

Sur ces secteurs, le règlement écrit renvoie, pour certains articles, à un règlement graphique. Celui-ci localise sur un plan de masse les règles spécifiques sur les secteurs concernés, en référence à l'article R.123-12-4° du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques sont opposables.

5 ZONE U3 : L'URBANISATION DANS LES PENTES

Cette zone regroupe les secteurs des vallées du Berjean et de la Fontasse, caractérisés par un tissu urbain situé sur des terrains en pente. Ces pentes impliquent des règles plus contraignantes pour la prise en compte de la topographie et du paysage. Dans cette zone, il existe 3 secteurs dont 2 font l'objet d'une réglementation graphique :

- Le secteur U3a de "Sous La Place", correspond à une grande parcelle encore non urbanisée au cœur du village, située en face du centre. Il constitue un potentiel important pour l'urbanisation, en particulier pour participer à la constitution de la centralité. Sa topographie en pente et sa position de vis à vis impliquent la mise en place d'un plan de masse pour ce secteur (réf 5.2.2.c du dossier de PLU).
- Le secteur U3b de "La Tour" est aussi soumis à un plan de masse (réf. 5.2.2.d du dossier de PLU). Il correspond à un ancien siège d'exploitation désaffecté et peut faire l'objet d'une opération de densification.
- Le secteur U3c n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement. Il est donc soumis à l'assainissement autonome.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil homes.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial.
- Les installations classées autres que celles nécessaires à la vie du quartier.
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les constructions à usage industriel, de parc de stationnement.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

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

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes, à condition de ne pas dépasser 12 m de hauteur.
- Les affouillements, exhaussements du sol et murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils ne constituent pas un danger, immédiat ou à terme, d'effondrement des terres ou d'inondation des parcelles situées en contrebas.
- Les constructions autorisées doivent s'implanter au moins à 15 m des berges du ruisseau du Berjean.
- Les constructions à usage de commerce, à condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage.
- Dans le secteur U3c, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par unité foncière.
- **En cas de réalisation d'un programme de plus de 1 500 m² de surface de plancher, 20 % minimum de la surface de plancher de ce programme devront être affectés à des logements aidés bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.**

- **A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) Hers-Mort Moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.**

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins. La largeur minimale de tout accès sera de 4 mètres.

Voies nouvelles :

Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,20 m. Les autres aménagements pour des chemins piétons et/ou cyclables devront avoir une largeur minimale de 2,50 m et être adaptés aux usages qu'ils supportent.

Les voies primaires nouvelles de circulation à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 13 m et une chaussée de 6 m au moins. En cas de connexion sur voie existante ou prolongement de voie, le profil de la voie existante s'appliquera à la voie nouvelle.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse devront prévoir un raccordement ultérieur. Dans le cas de voies en impasse de plus de 60 m., un dispositif de retournement sera exigé.

Ce dispositif de retournement devra être utilisable pour tout véhicule de grand gabarit.

Les principes de connexion indiqués sur les plans de masse devront être respectés (se reporter pièces 5.2.2.c et 5.2.2.d du dossier de PLU).

Tout aménagement de voie nouvelle devra prendre en compte les principes de déplacements sur la commune à long terme, tels qu'identifiés dans le schéma de voirie (réf 'Documents d'Information', pièce 7.2.). Cela s'applique en particulier pour l'aménagement du secteur du Pech, où la connexion indiquée entre le chemin du Pech et à long terme la rue du Cagire devra être réalisée.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf dans le secteur U3c, pour lequel l'assainissement autonome est autorisé à condition qu'il soit réalisé conformément à la Carte d'Aptitude des Sols (voir Schéma Communal d'Assainissement, pièce 6.2.3. du dossier de PLU).

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 dispositif de collecte des eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux électriques et téléphoniques :

Une seule antenne collective de télévision et de radio sera admise par bâtiment ou groupe de bâtiments.

Eclairage public, services urbains :

Les éléments d'éclairage et de services urbains (poteaux, bornes,...), ainsi que les conteneurs d'ordures ménagères stockés temporairement sur la voie publique en vue de leur ramassage, ne devront gêner ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules.

Déchets :

Des aménagements adéquats au stockage des ordures ménagères devront être réalisés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les règles de recul ou d'alignement s'appliquent :

- par rapport aux voies publiques et au domaine public en général ;
- par rapport aux limites des emplacements réservés destinés à l'aménagement ou la réalisation de voies publiques.
- le long des cheminements piétons où aucun recul n'est exigé si la hauteur de la partie du bâtiment située en alignement est inférieure à 2,50 m sur sablière par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des faîtages des constructions en alignement est de 3,70 m. Tout mur, de hauteur supérieure à 2,50 m et situé le long des cheminements piétons, aura une longueur maximale de 8 m.

Le recul minimum des constructions est de 6 m par rapport au domaine public.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites d'emprises publiques sera de 2 m.

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement ou surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

Le long du chemin de La Place et de l'impasse La Place, les constructions devront s'implanter en limite du domaine public, dans le cas où le bâtiment principal d'une des parcelles limitrophes est implanté en limite du domaine public.

Dans le secteur U3a, les constructions seront alignées sur les alignements spécifiques mentionnés sur le plan de masse (réf. 5.2.2.c du dossier de PLU).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites séparatives sera de 2 m.

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement ou surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

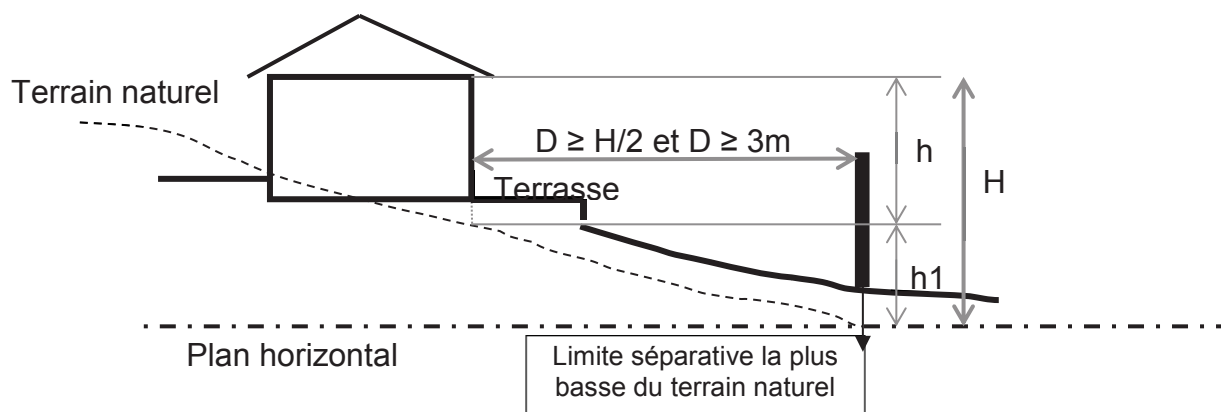
- Dans les secteurs U3a et U3b :

Les constructions devront s'implanter en retrait conformément aux distances indiquées sur le plan de masse (se reporter aux pièces 5.2.2.c et 5.2.2.d du dossier de PLU), concernant les limites séparatives aux parcelles déjà construites à la date d'approbation.

- Hors secteurs U3a et U3b :

Pour toutes les constructions, si le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative, la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H définie ci après, sans pouvoir être inférieure à 3 m : $H = h + h1$.

- h est la hauteur de la construction telle que définie à l'article 10 ;
- h1 est la différence d'altitude du terrain naturel entre le point bas de la construction et sa projection sur la limite de propriété.



Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative, seulement si la hauteur de la partie du bâtiment située en limite est inférieure à 2,50 m sur sablière par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des faîtages des bâtiments construits en limite est de 3,70 m.

Tout mur, de hauteur supérieure à 2 m et situé en limite séparative, aura une longueur maximale de 8 m. Cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction est mitoyenne avec une construction située sur la propriété limitrophe.

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

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions devront s'implanter de façon à ce que la composition générale de l'opération soit adaptée à la pente du terrain (ensoleillement, gestion des ruissellements,..), et en particulier en s'organisant de façon cohérente par rapport à la direction des courbes de niveau.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

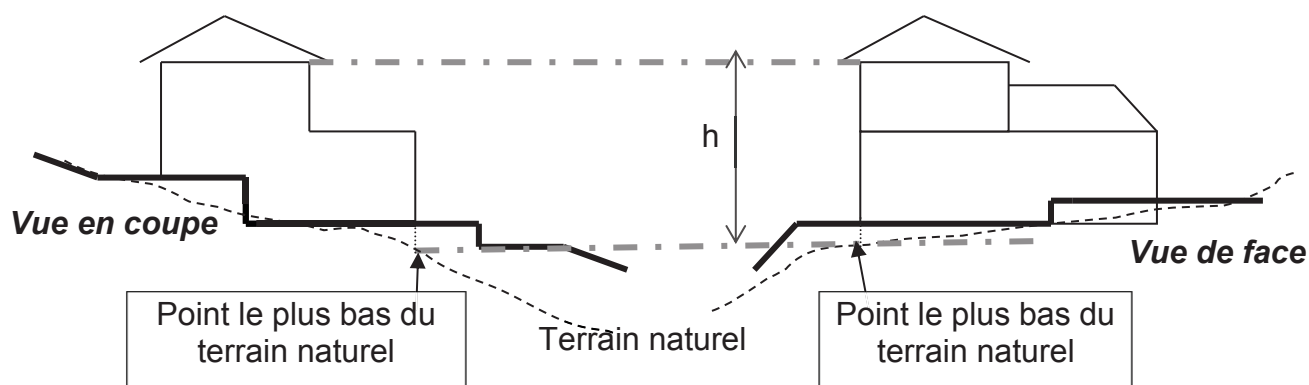
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, la règle ci-dessous pourra ne pas s'appliquer aux équipements publics, aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La hauteur maximale d'un bâtiment est la hauteur mesurée entre le niveau supérieur de la panne sablière la plus haute, ou au niveau supérieur de l'acrotère le plus haut dans le cas de toiture terrasse, et le terrain naturel d'origine le plus bas au droit de la construction.

Pour toutes les constructions, la hauteur ne pourra dépasser 7 m.

Pour les secteurs U3a et U3b, cette règle ne s'applique pas dans le cas de hauteurs maximales spécifiques, appliquées dans les polygones du plan de masse (se reporter aux pièces 5.2.2.c et 5.2.2.d du dossier de PLU), dans lesquels la hauteur maximale est de 4 m.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt ou de l'harmonie des lieux ou des paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,...), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

L'implantation des postes de transformation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, couleur et disposition, et habillé pour être le moins visibles possible.

Clôtures - Murs de remblai et de soutènement :

Les clôtures en bordure de voie publique, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours et des établissements recevant du public.

Les murs de remblai ou de soutènement, situés en limite séparative ou en limite de domaine public, ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

En limites séparatives : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ou des murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 2 m de hauteur.

En limite du domaine public : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur et les murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

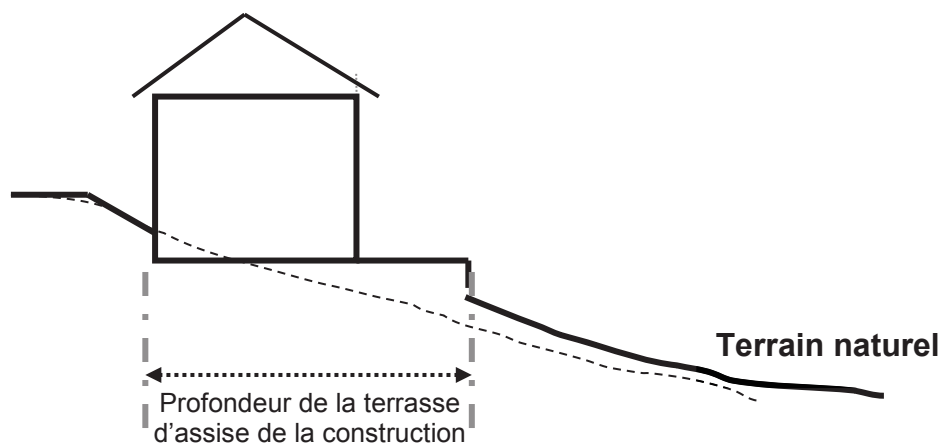
A l'intérieur de la parcelle, les replats entre 2 murs de soutènement ou de remblai auront une largeur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions devront faire l'objet d'un chapitre spécifique du volet paysager du permis de construire.

Nonobstant les règles précédentes, sous réserve de justifications liées à des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures n'est pas règlementée autour des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des constructions recevant du public.

Exhaussements et affouillements du sol :

Les terrasses d'assise des constructions résultant des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 15 m.



La pente des talus en simple terre devra être d'un maximum de 33 % par rapport à l'horizontale. Les talus consolidés devront être les moins pentus possibles et arrondis, afin que leur surface puisse être couverte de végétal.

La hauteur maximale des exhaussements et affouillements du sol est limitée à 2 m.

Toitures :

Les panneaux solaires ne pourront occuper qu'un maximum de 30 % de la surface de la toiture dans le cas d'installation sur une toiture en pente.

La surface plane des toitures terrasses devra être traitée avec soin, en particulier tous les éléments concernant l'étanchéité (solins, relevés) et les émergences.

Pour les toitures inclinées, la pente devra se situer entre 30 et 40 %, sauf pour les abris de jardin vérandas et les garages.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale,...) sauf pour les abris de jardin, vérandas. Toutefois, pour les bâtiments recevant du public, d'autres matériaux peuvent être autorisés s'ils sont justifiés par une volonté architecturale prenant en compte la volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

La réalisation de stationnements sur les espaces publics devra se faire en dehors des parcours des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions de constructions de plus de 50 m² de surface de plancher et les changements d'affectation de volume. Il est exigé, en dehors des voies publiques, au moins :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat. Les projets devront intégrer au moins une place par logement. Les logements financés par un prêt aidé par l'Etat ne devront prévoir qu'une place par logement ;
- pour les bureaux, les commerces et les Etablissements Recevant du Public, au moins 1 place de stationnement par 35 m² de surface de plancher;
- pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

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

Toutefois, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

Pour les opérations d'ensemble ou groupées, sur les voies internes privées des opérations, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Le nombre de places adaptées aux besoins des personnes à mobilité réduite est de 1 place par tranche de 20 logements.

Il sera affecté au stationnement des cycles des emplacements équipés sur la base de :

- 1 m² par tranche de 120 m² de surface de plancher destinée à l'habitat. Les projets devront intégrer au moins 1 m² par logement ;
- 1 place sur les espaces extérieurs par 25 m² de surface de plancher de commerce. A partir de 3 places à créer, une place de stationnement pour véhicules motorisés pourra être supprimée pour la réalisation du stationnement cycles ;
- 1 m² par 50 m² de bureaux ;
- 1 place pour les équipements recevant du public par tranche de 25 personnes accueillies ;
- 5 places à partir de 50 m² de surface d'espace public aménagé (promenade, espace vert de proximité, place, placette, parc...), avec une place de plus par tranche de 300 m² d'espace public supplémentaire.

Les locaux destinés au stationnement des cycles devront avoir une surface minimale de 3 m². Pour les stationnements réalisés en extérieur, qu'ils soient couverts ou non, l'implantation permettra un accès facile. Pour des motifs de sécurité, l'aire de stationnement des cycles devra être visible depuis l'espace public.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Tout arbre abattu ou détérioré ne peut l'être que pour des raisons justifiées et après accord des autorités administratives compétentes. Il doit être remplacé par une plantation du même type ou de la même essence.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Les cheminements aériens d'écoulement des eaux pluviales (noues et fossés) devront être traités avec soin et accompagnés de plantations adéquates.

Les voies primaires seront plantées sur chaque côté de la voie avec des alignements d'arbres (inter distances 20 m maximum).

Les plantations d'alignement ne devront gêner à terme ni les circulations piétonnes, cyclistes, des automobiles et des personnes à mobilité réduite, ni le stationnement prévu des véhicules, ni le bon fonctionnement de l'éclairage public.

Espaces libres et espaces plantés à créer :

Les espaces libres de tout bâtiment, de toute aire de stationnement et de manœuvre, doivent être traités par un revêtement soigné, ou en jardin d'agrément planté, ou en aire de jeux ou de détente.

Ces espaces libres devront représenter au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière, pour les opérations de plus de 10 logements.

Toute opération de plus de 10 logements devra prévoir l'aménagement d'un espace de jeux ou de détente aménagé, de surface adaptée à l'opération, d'une surface minimale de 100 m². Cet espace sera situé de façon accessible à l'ensemble des habitants et sera arboré à raison de 1 arbre pour 20 m².

Les espaces libres entre les terrasses créées par des murs de soutènement, doivent être traités par un revêtement soigné, ou en jardin d'agrément planté.

Les aires de stockage, quelque soit leur nature, devront être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour la réalisation des parcs de stationnement, il sera planté un arbre par 50 m² de parking.

Plantations le long des clôtures :

Devront être plantées de haies vives ou d'arbustes :

- les limites des parcelles communes avec les zones N ou A ;
- les clôtures comportant un grillage et donnant sur la voie publique ;
- les limites parcellaires orientées dans la même direction que les courbes de niveau.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR