REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENERQUE

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

PROJET DE REVISION DU PLU 1er ARRET 14 JANVIER 2025

PROJET DE REVISION DU PLU 2ème ARRET 9 OCTOBRE 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 18 JUIN 2026

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)

ARTELIA / JUIN 2026 / 4 36 2530

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENERQUE

COMMUNE DE VENERQUE
PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Formalisation règlement écrit	CMS		
1	Finalisation du règlement écrit	CMS		08.07.2024
2	Rajout d'une zone UC			
3	Ajustement suite à l'audit juridique	CMS		01/2025
4	Vers l'approbation	CMS		06/2025
5	Vers un second arrêt – octobre 2025	CMS		09/2025
6	Vers l'approbation compléments apportés	CMS		05/2026
ARTELIA HELIOPARC — Bâtiment Marie Curie - 11 Boulevard Lucien Favre – 64000 Pau				

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES 16

B. LEXIQUE 24

C. PALETTE DES MATERIAUX/ NUANCIER 32

D. DISPOSITIONS PAR ZONE 36

ZONES UA ET UA2 38

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 40

ARTICLE UA-UA2-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 40

ARTICLE UA-UA2-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 41

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 42

ARTICLE UA-UA2-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 42

ARTICLE UA-UA2 -4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 44

4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 44

4.2 Clôtures 44

4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 45

ARTICLE UA-UA2-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 46

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES 46

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 46

ARTICLE UA-UA2-6 : STATIONNEMENT 47

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 48

ARTICLE UA-UA2-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES . 48

ARTICLE UA-UA2-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 48
8.1 Eau potable 49
8.2 Eaux usées 49
8.3 Eaux pluviales 49
8.4 Autres réseaux 49
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 49
ZONE UB 51
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 53
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 53
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 54
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 55
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS . 55
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 56
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 56
4.2 Clôtures 57
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 58
ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 58
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 58
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 60
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT 60
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 62
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 62
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 62

8.1 Eau potable 63
8.2 Eaux usées 63
8.3 Eaux pluviales 63
8.4 Autres réseaux 63
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 63

ZONE UBR 64

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 66
ARTICLE UBR-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 66
ARTICLE UBR-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 68
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 69
ARTICLE UBR-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 69
ARTICLE UBR-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 70
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 70
4.2 Clôtures 71
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 72
ARTICLE UBR-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 72
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 72
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 73
ARTICLE UBR-6 : STATIONNEMENT 73
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 75
ARTICLE UBR-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 75
ARTICLE UBR-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 76

8.1 Eau potable 76
8.2 Eaux usées 76
8.3 Eaux pluviales 76
8.4 Autres réseaux 76
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 76

ZONE UC 79

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 81
ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 81
ARTICLE UC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 82
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 83
ARTICLE UC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS . 83
ARTICLE UC-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 84
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 84
4.2 Clôtures 85
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 86
ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 86
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 86
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 87
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT 87
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 90
ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 90
ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 90
8.1 Eau potable 91

8.2 Eaux usées 91
8.3 Eaux pluviales 91
8.4 Autres réseaux 91
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 91

ZONE UCG 93

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 95
ARTICLE UCG-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 95
ARTICLE UCG-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 96
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 97
ARTICLE UCG-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 97
ARTICLE UCG-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 98
ARTICLE UCG-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 101
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 101
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 101
ARTICLE UCG-6 : STATIONNEMENT 102
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 104
ARTICLE UCG-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 104
ARTICLE UCG-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 104
8.1 Eau potable 105
8.2 Eaux usées 105
8.3 Eaux pluviales 105
8.4 Autres réseaux 105

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 105

ZONE UBE 106

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 108

ARTICLE UBE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 108

ARTICLE UBE-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 109

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 110

ARTICLE UBE-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 110

ARTICLE UBE-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 111

ARTICLE UBE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 111

5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 111

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 111

ARTICLE UBE-6 : STATIONNEMENT 111

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 112

ARTICLE UBE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 112

ARTICLE UBE-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 112

8.1 Eau potable 112

8.2 Eaux usées 112

8.3 Eaux pluviales 112

8.4 Autres réseaux 113

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 113

ZONE UF 114

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 116
ARTICLE UF-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 116
ARTICLE UF-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 117
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 118
ARTICLE UF-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 118
ARTICLE UF-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 119
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 119
4.2 Clôtures 119
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 120
ARTICLE UF-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 120
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 120
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 120
ARTICLE UF-6 : STATIONNEMENT 121
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 122
ARTICLE UF-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 122
ARTICLE UF-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 123
8.1 Eau potable 123
8.2 Eaux usées 123
8.3 Eaux pluviales 123
8.4 Autres réseaux 123
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 124
ZONE UFC 126

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 128
ARTICLE UFC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 128
ARTICLE UFC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 129
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 130
ARTICLE UFC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 130
ARTICLE UFC-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 131
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 131
4.2 Clôtures 131
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 132
ARTICLE UFC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 132
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 132
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 132
ARTICLE UFC-6 : STATIONNEMENT 133
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 135
ARTICLE UFC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 135
ARTICLE UFC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 135
8.1 Eau potable 136
8.2 Eaux usées 136
8.3 Eaux pluviales 136
8.4 Autres réseaux 136
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 136
ZONE UJ 138

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 140
ARTICLE UJ-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 140
ARTICLE UJ-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 141
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 142
ARTICLE UJ-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 142
ARTICLE UJ-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 143
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 143
4.2 Clôtures 143
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 143
ARTICLE UJ-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 144
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 144
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 144
ARTICLE UJ-6 : STATIONNEMENT 144
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 145
ARTICLE UJ-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 145
ARTICLE UJ-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 145
8.1 Eau potable 145
8.2 Eaux usées 145
8.3 Eaux pluviales 146
8.4 Autres réseaux 146
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 146
ZONE AU 148

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 150
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 150
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 151
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 152
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 152
3.1 Emprise au sol des constructions 152
3.2 Hauteur maximale des constructions 152
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 152
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 152
ARTICLE AU-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 153
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 153
4.2 Clôtures 154
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 154
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 155
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 155
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 155
ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT 155
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 158
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 158
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 158
8.1 Eau potable 158
8.2 Eaux usées 158
8.3 Eaux pluviales 159

8.4 Autres réseaux 159
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 159

ZONE A, AEQ, AJ, ACP 161

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ..... 163
ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 163
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 165
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS . 165
3.1 Emprise au sol des constructions..... 165
3.2 Hauteur maximale des constructions 165
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 166
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 166
ARTICLE A-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 167
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 167
4.2 Clôtures..... 168
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 168
ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 169
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 169
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT 169
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX..... 170
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES..... 170
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX..... 170
8.1 Eau potable 170

8.2 Eaux usées 170
8.3 Eaux pluviales 170
8.4 Autres réseaux 171
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 171

ZONE N, NCE, NA, NAM, NT 173

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 175
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 175
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 177
ARTICLE N-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS . 177
3.1 Emprise au sol des constructions 177
3.2 Hauteur maximale des constructions 178
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 179
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 179
ARTICLE N-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 179
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 179
4.2 Clôtures 180
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 181
ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 181
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs 181
ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT 181
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 183
ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 183

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 183
8.1 Eau potable 183
8.2 Eaux usées 183
8.3 Eaux pluviales 183
8.4 Autres réseaux 184
8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 184
E. ANNEXES 185

A. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Venerque. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1 - Opposabilité :

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions ou aménagements, y compris ceux dispensés de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article 2.2 - Lien de conformité du règlement :

Les constructions, travaux et affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Article 2.3 - Dérogations et adaptations mineures :

Au titre des articles L.152-3 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le code de l'urbanisme.

Article 2.4 - Portée juridique par rapport aux autres législations

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

- Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».

- Article R. 111-26 : « 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 ».

- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir (= autorisation d'urbanisme) lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par la servitude AC1 relative aux monuments historiques.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

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 ayant pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ensembles bâtis

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Il est rappelé qu'au titre de l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique identifie également :

- Les éléments de patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Les éléments de paysage (patrimoine bâti et ensembles remarquables) à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est rappelé :

- Qu'au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- Qu'au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base de 2 arbres replantés pour 1 abattage).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,

- Pour des critères de sécurité,

- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toutes constructions ou aménagements réalisés dans l'emprise des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,

- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

- Préservation complète des éléments isolés (croix, moulin, écluse etc.)

- L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

- En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*
	Exploitation forestière
Habitation	*Logement*
	Hébergement
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services ou s'effectue l'accueil de clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION - PPR

Dans **les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation et de mouvements de terrain** les occupations et utilisations du sol sont autorisées **sous réserve de respecter les dispositions des PPRn annexés au présent PLU.**

Néanmoins pour la zone UBr, les règles du présent règlement s'appliquent car elles vont au-delà des règles du PPR en vigueur. Le PPR reste une servitude opposable, mais la zone UBr donne des règles en complément.

Les règles de la zone UBr sont plus restrictives que le règlement du PPR en vigueur (jugé trop ancien : approuvé en 2001).

ARTICLE 7. PRESCRIPTIONS D'ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres comme des secteurs affectés par le bruit, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

ARTICLE 8. PRESCRIPTIONS POUR CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES BÂTIMENTS AUX ENGINS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET SUR LA DEFENSE EN EAU CONTRE L'INCENDIE

Les dispositions réglementaires doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront rappelées et vérifiées dans le cadre des procédures de permis de construire. Les textes réglementaires de références sont cités en **annexe 4** du présent règlement.

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

Les caractéristiques de ces voies font l'objet de **l'annexe 1** du présent règlement.

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leur nombre, leur débit (ou capacité) et leur implantation seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 16 janvier 2023.

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en **annexe 2** du présent règlement.

Les différentes solutions techniques sont présentées en **annexe.**

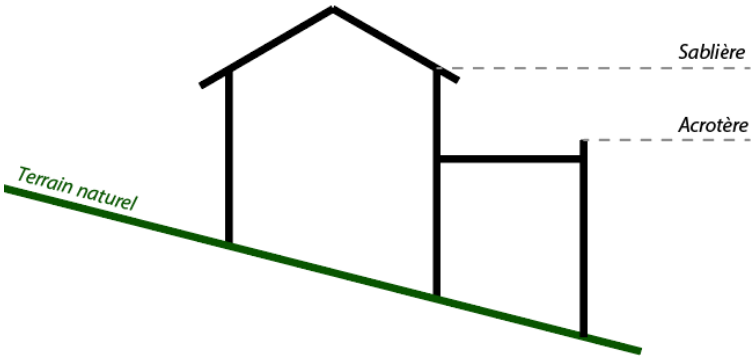
B. LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil, le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère :

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



***Annexe** :*

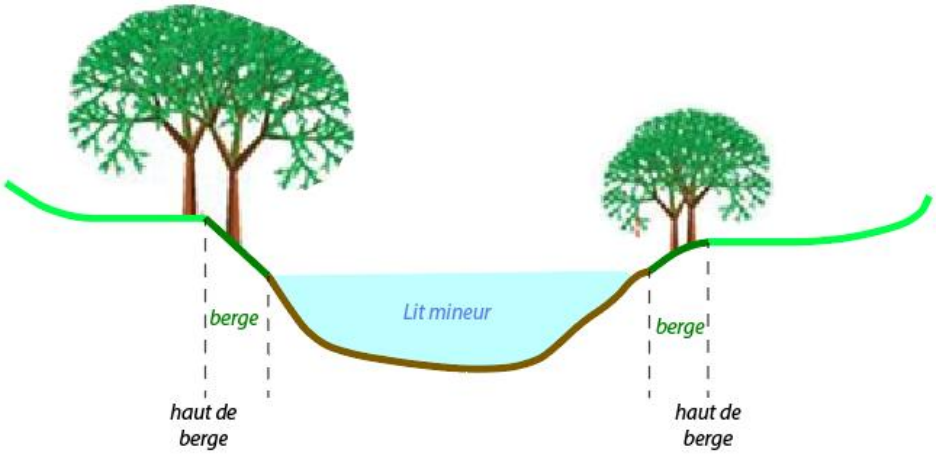
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

***Bâtiment** :*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

***Berge** :*

Bord permanent d'un cours d'eau, formé par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination *:*

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction *:*

Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations.

Construction existante *:*

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau *:*

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

Emprise au sol *:*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol, de même que toutes les constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics

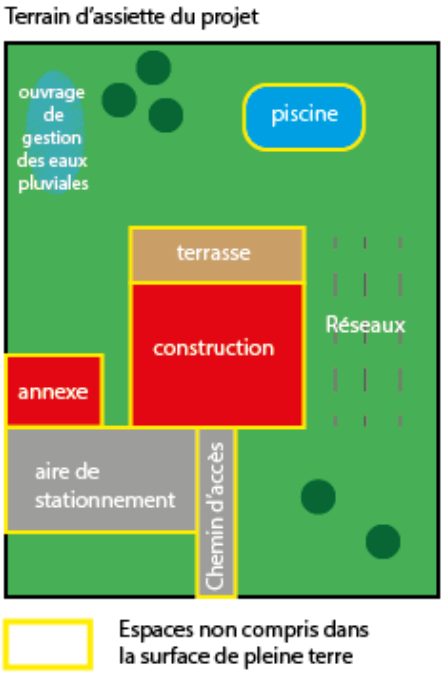
Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'ils soient gérés par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bâche, mobilier urbain, etc.).

Espace de pleine terre *:*

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eau potable, usée, pluviale). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales enterrés ou aériens, mais sans bâche de protection (infiltration de l'eau) sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.



Espaces libres *:*

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôt et de matériaux.

Les places, placettes, cheminements piétons (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés, ainsi que les bassins de rétention aménagés, rentrent dans cette définition.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

Façade *: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.*

Haie mélangée :

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

Hauteur maximale *:*

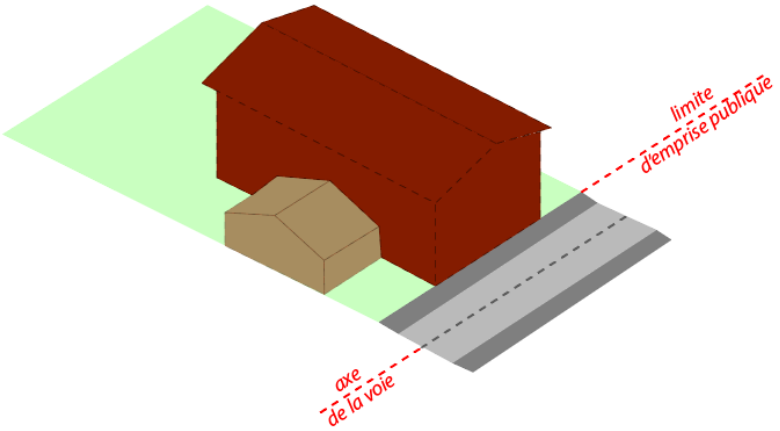
La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de ladite construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère :** Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Hauteur totale :** Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite d'emprise publique *:*

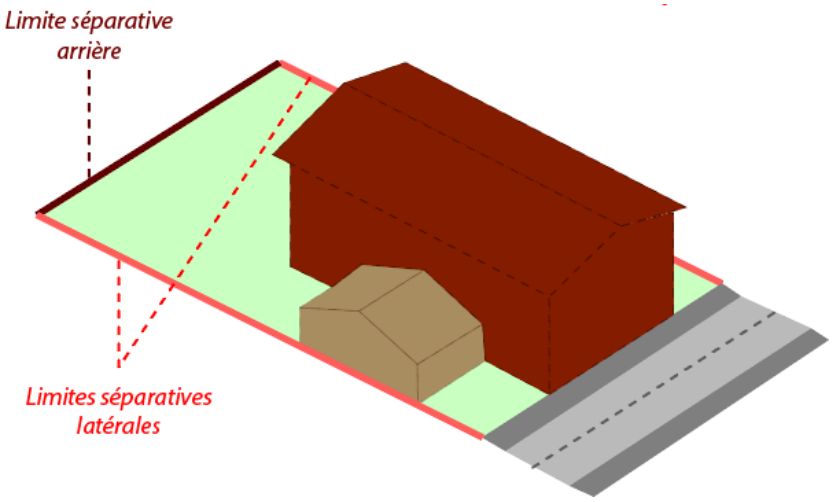
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Limites séparatives *:*

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



Opération d'aménagement d'ensemble *:*

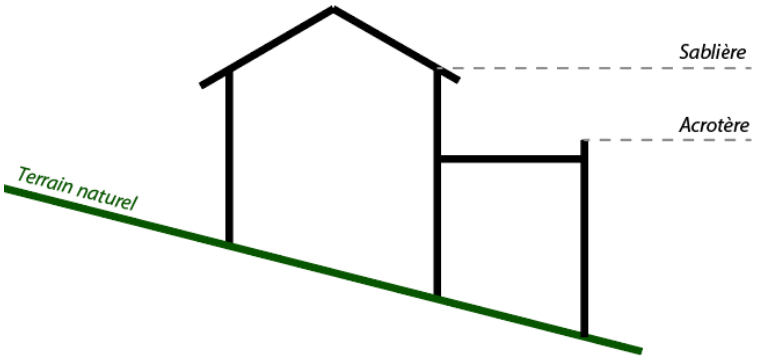
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif *:*

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, …).

Sablière *:*

Pièce horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) *:*

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surface de plancher *:*

La surface de plancher de la construction 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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet *:*

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière.

Voie *:*

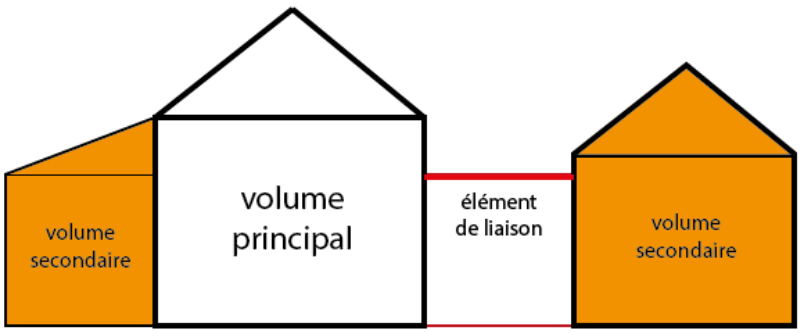
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.

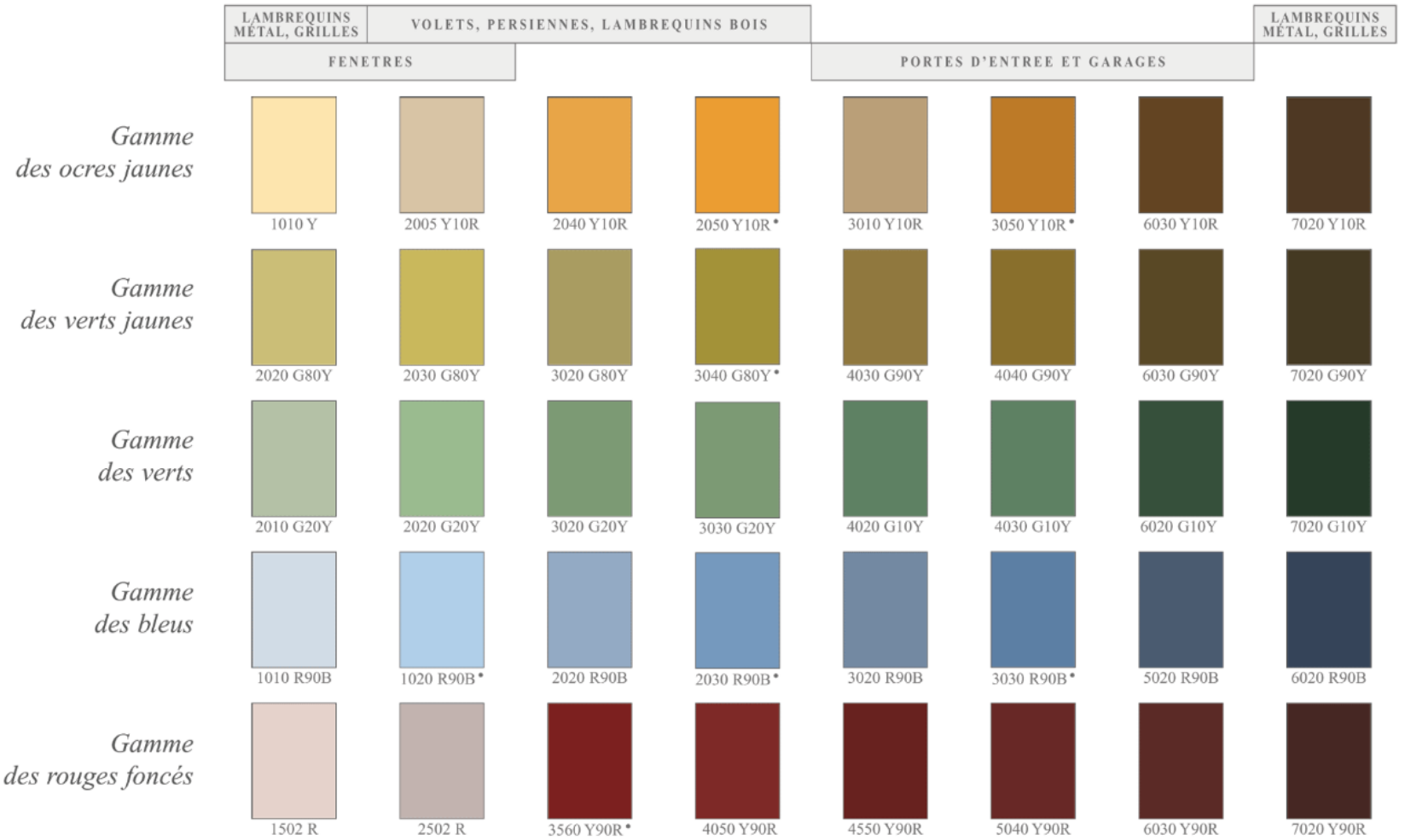


C. PALETTE DES MATERIAUX/ NUANCIER

PALETTE DES MATERIAUX
MIDI-TOULOUSAIN
Couverture
Maçonnerie
Enduits à la chaux
finition brossée
finition lissée
Badigeons à la chaux
Enduits prêts-à-l'emploi
tuile cuivre
brique moulée paille
sable roux 1
ocre clair
T beige clair 1005-Y20R
T grège 3010-Y20R
tuile ocre rouge
brique moulée rose
sable roux 2
ocre roux
T beige 2010-Y20R
T terre 2020-Y25R
tuile rouge
brique moulée orangée
sable jaune
ocre jaune
T jaune 1030-Y15R
T paille 2030-Y10R
tuile rouge vieillie
brique moulée rouge
sables rose et jaune
ocre orangé
T ocre orangé 3030-Y30R
T ocre rose 2520-Y40R
grès de Furne
sables gris et jaune
ocre rouge
T rouge brique 2040-Y60R
T rouge foncé 4030-Y50R
Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN



Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

D. DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONES UA ET UA2

Les zones UA correspondent aux secteurs du centre ancien du village et d'un quartier avec une trame urbaine identique dont les hauteurs des constructions diffèrent

ZONE UA, UA2

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-UA2-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil du public		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		Les constructions destinées aux équipements sportifs sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 80m2.
	Entrepôt	***X***	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UA-UA2-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaire commercial à préserver : Sur les secteurs à « linéaire commercial à préserver » au titre de l'art. L. 151-16 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique (liseré continu blanc), est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerces et activités de service ».

Un linéaire d'activité commerciale non présent actuellement sur la commune mais qui tend à se développer est identifié (liseré pointillé blanc). Sur ces espaces le changement de destination des rez-de-chaussée vers la sous-destination « commerces et activités de service » est privilégié.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

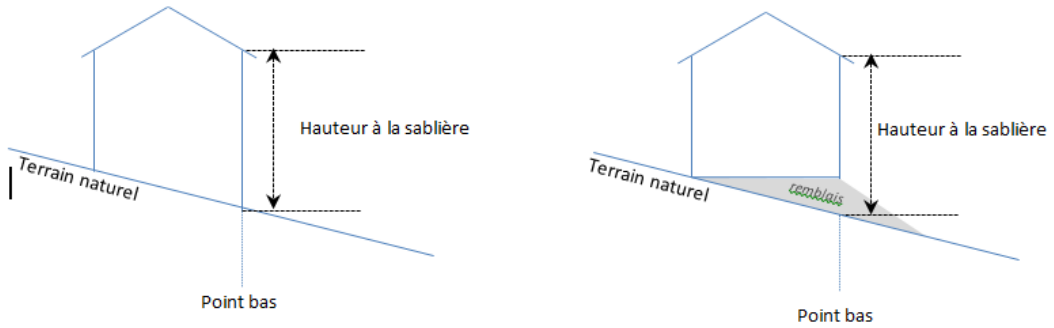
ARTICLE UA-UA2-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UA :



La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 10 m à la sablière ou à l'acrotère.

En zone UA2 :

La hauteur des constructions comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 8 m à la sablière ou à l'acrotère.

Dans les zones UA et UA2 :

Pour les annexes à la construction principale : 4 m à la sablière ou à l'acrotère

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

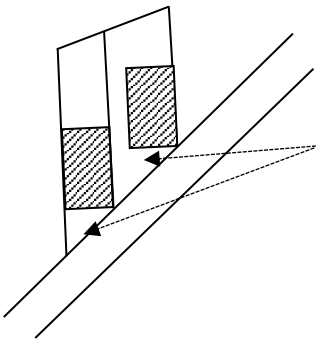
- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

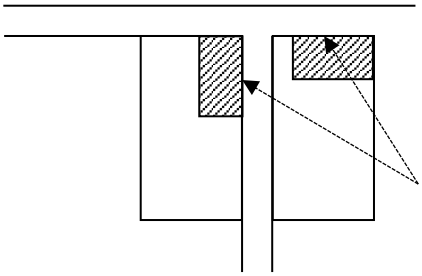
Les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements ci-dessus pour la réalisation de bâtiments avec ailes en retour et en bordure de la route de Pech-David.



Constructions à alignement des voies et emprises publiques : *exemple : décrochements admis route de Pech-David*

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,



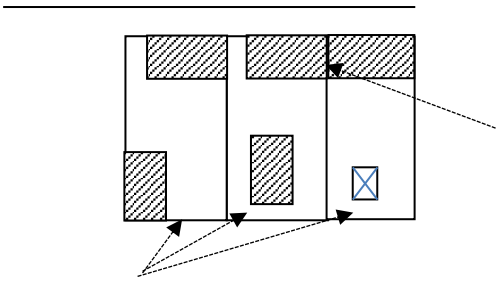
Constructions à alignement des voies et emprises publiques : *implantation à l'alignement sur une des voies*

- Pour l'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

Toute construction implantée en recul des voies ou emprises publiques devra être implantée en limite séparative ou à 3 m minimum des limites séparatives (y compris débord de toit, éléments de parements, …).



Constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de l'implantation sur emprise ou voie publique : *implantation d'une limite latérale à l'autre excepté façade sur rue de plus de 10 m.*

Constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de l'implantation sur emprise ou voie publique : *Implantation en limite séparative ou à 3 m minimum excepté pour les piscines.*

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 10 m. Dans ce cas, la construction pourra être accolée à une seule limite séparative latérale, (voir schéma ci-dessus),
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 2,50 m.

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UA-UA2 -4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilés dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes et toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. Ces éléments devront respecter une harmonie avec la construction principale.

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extensions).

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

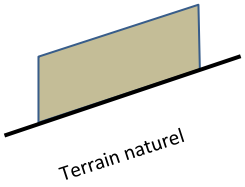
Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU PUBLIQUES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel (mur de soutènement compris).

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement situé dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Elles seront réalisées en piquets et en grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, pan de bois, terre…) les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,

- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, …) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront respecter l'inclinaison de la toiture, excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%.

Les pompes à chaleur et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.

ARTICLE UA-UA2-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Unité foncière vierge de toute construction

Pour les nouvelles constructions prévues sur une unité foncière vierge de toute construction, il faudra prévoir au moins 20% de surface « en pleine terre ».

Unité foncière déjà construite

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction. (Cf : prescriptions générales)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE UA-UA2-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de ces constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Dans le cas de changement de destination d'un immeuble, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires tiendra compte des « droits acquis » en stationnement par l'ancienne destination de l'immeuble.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-UA2-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UA-UA2-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UA, UA2

ZONE UB

La zone UB correspond à une urbanisation récente, un bâti généralement moins dense, formé par un tissu pavillonnaire dans le prolongement du village ou sous forme de quartiers déconnectés du bourg historique

ZONE UB

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et que la surface de plancher totale d'une même unité commerciale, qu'elle soit constituée d'un ou plusieurs lots, ne dépasse pas 100 m².
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil du public		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		Les constructions destinées aux équipements sportifs sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et limitées à 100m² de surface de plancher maximum.
	Entrepôt		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et limitées à 200m² de surface de plancher maximum.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	***X***	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	***X***	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 5 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements abordables (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, adaptés aux besoins spécifiques pouvant être des logements conventionnés) :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements abordables seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation d'au moins 9 logements, seront réalisés à minima 3 logements abordables

Linéaire commercial à préserver : Sur les secteurs à « linéaire commercial à préserver » au titre de l'art. L. 151-16 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique (liseré continue blanc), est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une sous-destination autre que celles de la destination « commerces et activités de service ». Un linéaire d'activité commerciale non présent actuellement sur la commune mais qui tend à se développer est identifié (liseré pointillé blanc). Sur ces espaces, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers la sous-destination « commerces et activités de service » est à privilégier.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

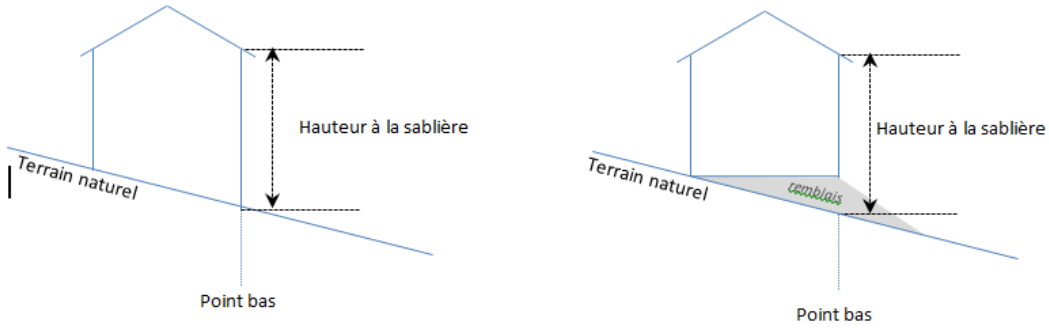
ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.



Pour les annexes à la construction principale : 4 m à la sablière ou à l'acrotère

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dans les cas ou des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction doit être implantée :

- À une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD19 et de la RD35,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

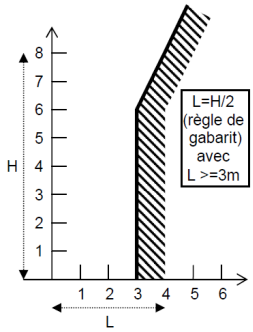
3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...)

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 2,50 m,
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des façades devra s'inspirer le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles,
- Le blanc, le gris et les façades en bois laissé naturel sont également autorisées.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extension).

Des pentes et matériaux différentes sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes :

- Pente : Pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. (Exemple : pente plus faible pour d'autres matériaux excepté la tôle d'acier),
- Matériaux : Les volumes secondaires et annexes peuvent recevoir des matériaux différents de la tuile sous réserve d'une bonne intégration architecturale
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit en amont de l'approbation du PLU pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

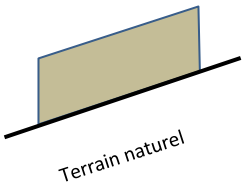
Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU PUBLIQUES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage non occultant pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Elles seront réalisées en piquets et en grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,

- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 30 % de l'unité foncière du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) – 5 %

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus où être plantés avec des essences locales en cas de destruction. (Cf : prescriptions générales)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	⇨ *Deux places par logement.*

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	⇨ *Deux places par logement* *Et* ⇨ *1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	*Une place par logement*
Constructions à destination d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	*Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de restauration	*Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	*Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80 %.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- Pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UBR

La zone UBr correspond à une urbanisation récente, un bâti généralement moins dense, formé par un tissu pavillonnaire sous forme de quartiers déconnectés (par une frontière physique : cours d'eau) du bourg historique et des secteurs urbains situés en zone rouge et violette du PPR.

ZONE UBr

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UBR-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		**En zone UBr** la création d'un logement ou d'un hébergement est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes **à destination d'habitation ne sont pas autorisées.** **Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m2 (garage, abris de jardin, local technique, terrasse) et sans création d'une surface de plancher qui viendrait ajouter un logement/ou une pièce à vivre à la construction.**
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		**En zone UBr** l'installation d'une activité artisanale ou commerciale de détail est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et dont la surface de plancher n'excède pas 100 m².
	Restauration		**En zone UBr** l'installation d'une activité de restauration est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil du public		**En zone UBr** l'installation d'une activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques		**En zone UBr** l'installation d'une activité de la catégorie autres hébergements touristiques est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Cinéma	***X***	

Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		Les constructions destinées aux équipements sportifs sont autorisées sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*		**En zone UBr** l'installation d'une activité industrielle est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les activités destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Elles sont limitées à 100 m² de surface de plancher maximum.
	Entrepôt		**En zone UBr** l'installation d'un entrepôt est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les entrepôts sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Ils sont limités à 200 m² de surface de plancher maximum.
	Bureau		**En zone UBr** l'installation d'un bureau est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		**En zone UBr** l'installation d'une activité de cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée seulement dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels et dans le secteur UBr**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU. Le règlement de la zone UBr vient en complément des dispositions du PPRn en vigueur.**

Les règles peuvent être plus restrictives (voir ARTICLE 6. RISQUE INONDATION – PPR des dispositions générales).

ARTICLE UBR-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UBR-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UBr l'emprise au sol des constructions est autorisée exclusivement pour les extensions et annexes.

Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 50 m2 (garage, abris de jardin, local technique, terrasse) et **sans création d'une surface de plancher qui viendrait rajouter un logement/ une pièce à vivre à la construction.**

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les annexes à la construction principale : 4m à la sablière ou à l'acrotère

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dans les cas ou des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction doit être implantée :

- À une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD19 et de la RD35,

- Soit à l'alignement,

- Soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

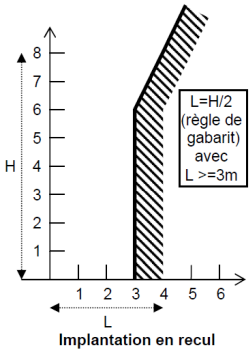
3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...)

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UBR-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des façades devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles,
- Le blanc, le gris et les façades en bois laissées naturelles sont également autorisés.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,

- Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extension).

Des pentes et matériaux différentes sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes :

- Pente : Pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. (Exemple : pente plus faible pour d'autres matériaux excepté la tôle d'acier),

- Matériaux : Les volumes secondaires et annexes peuvent recevoir des matériaux différents de la tuile sous réserve d'une bonne intégration architecturale

- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit en amont de l'approbation du PLU pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

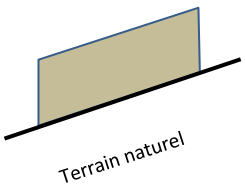
Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU PUBLIQUES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Celles-ci pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage non occultant pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales à condition que le mur soit muni d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Elles seront réalisées en piquets et en grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UBR-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 30 % de l'unité foncière du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) – 5 %

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus où être plantés avec des essences locales en cas de destruction. (Cf : prescriptions générales)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE UBR-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ZONE UBR

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UBR-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UBR-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour l'arrosage des espaces verts et pour d'autres usages.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UBR

ZONE UC

La zone UC correspond à une urbanisation déconnectée du centre-bourg, issue d'une opération de lotissement appelée le Garri

ZONE UC

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions à destination « artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.
	Restauration	***X***	
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil du public		La sous-destination « activité de services ou s'effectue l'accueil de clientèle » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'entraîne aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Hôtels		La sous-destination « hôtels » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'entraîne aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*	***X***	
	Entrepôt	***X***	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	***X***	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	***X***	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

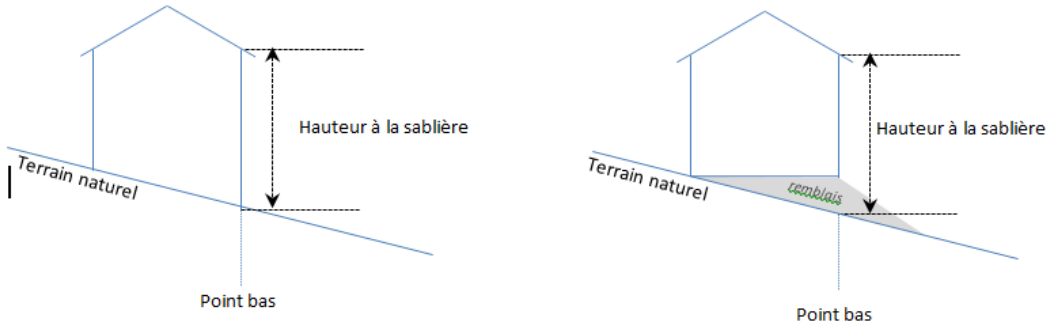
ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.



Pour les annexes à la construction principale : 4m à la sablière ou à l'acrotère

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dans les cas ou des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction doit être implantée :

- À une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD19,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

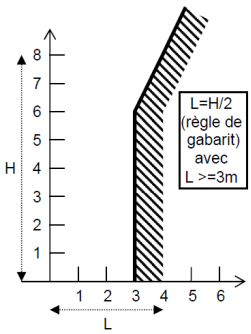
3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...)

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UC-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des façades devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles,
- Le blanc, le gris et les façades en bois laissées naturelles sont également autorisées.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Dans le cas d'une toiture en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extensions).

Des pentes et matériaux différentes sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes :

- Pente : Pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. (Exemple : pente plus faible pour d'autres matériaux excepté la tôle d'acier),
- Matériaux : Les volumes secondaires et annexes peuvent recevoir des matériaux différents de la tuile sous réserve d'une bonne intégration architecturale
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit en amont de l'approbation du PLU pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

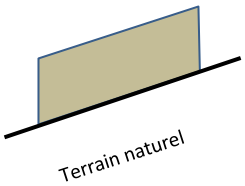
Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs pleins ou murs-bahuts devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU PUBLIQUES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Celles-ci pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage non occultant pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement situé dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Elles seront réalisées en piquets et en grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,

- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 40% de l'unité foncière du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction. (Cf : prescriptions générales)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peut être aménagé sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	⇨ *Deux places par logement.*
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	⇨ *Deux places par logement* *Et* ⇨ *1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	*Une place par logement*
Constructions à destination d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	*Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de restauration	*Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
Constructions à destination de bureau	*Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- Pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

ZONE UC

ZONE UCG

La zone UCg correspond au centre Guilhem.

ZONE UCg

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCG-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*		
	Exploitation forestière		
Habitation	*Logement*		Constructions à usage d'habitation autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés dans la zone, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m². Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisées.
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire,	*Industrie*		Les constructions destinées aux activités industrielles sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec les activités autorisées dans la zone notamment nuisances sonores et de trafic routier.

secondaire ou tertiaire	*Entrepôt*		La sous-destination entrepôt est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne aucune nuisance incompatible avec les activités autorisées dans la zone notamment nuisances sonores et de trafic routier.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	***X***	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	***X***	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UCG-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les opérations comportant la réalisation de + 10 hébergements, les règles suivantes sont imposées en matière de mise en œuvre d'hébergements à vocation sociale, abordable ou adaptée (locatifs, accession à la propriété, diversifiés, adaptés aux besoins spécifiques) :

Au moins 20% des hébergements seront abordables.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UCG-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dans les cas où des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique ou sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprise des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

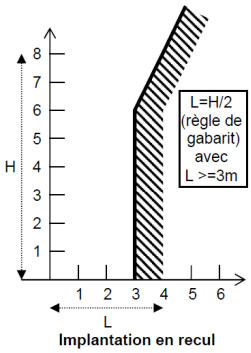
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...)



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE UCG-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des façades devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles,
- Le blanc, le gris et les façades en bois laissé naturel sont également autorisées.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extension).

Des pentes et matériaux différentes sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes :

- Pente : Pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. (Exemple : pente plus faible pour d'autres matériaux excepté la tôle d'acier),
- Matériaux : Les volumes secondaires et annexes peuvent recevoir des matériaux différents de la tuile sous réserve d'une bonne intégration architecturale
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit en amont de l'approbation du PLU pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

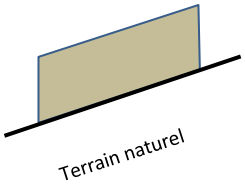
Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE OU PUBLIQUES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage non occultant pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Elles seront réalisées en piquets et en grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UCG-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, …) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou replantés avec des essences locales en cas de destruction. (Cf : prescriptions générales).

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE UCG-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION- HEBERGEMENT	
Constructions à destination de logement	*Une place de stationnement par logement*
Constructions à destination d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	*Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de restauration et cinéma	*Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination des activités industrielles	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'entrepôt	

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne	*Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- Pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCG-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UCG-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service compétent, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UBE

La zone UBe correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ZONE UBe

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UBE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*	***X***	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger		
Le stationnement de caravanes isolées	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UBE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

ARTICLE UBE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementée.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UBE-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE UBE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou replantés avec des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE UBE-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UBE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UBE-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service compétent, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UF

La zone UF concerne les secteurs à vocation principale d'activités qui sont déjà urbanisés et ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE UF

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	*Logement*	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activité de services avec accueil de clientèle		
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UF-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

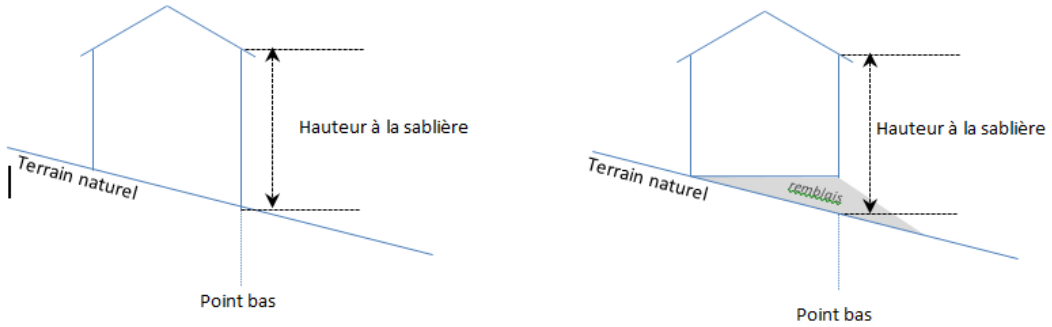
ARTICLE UF-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère.



Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires par l'activité et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes, en prenant comme référence tout point de la construction :

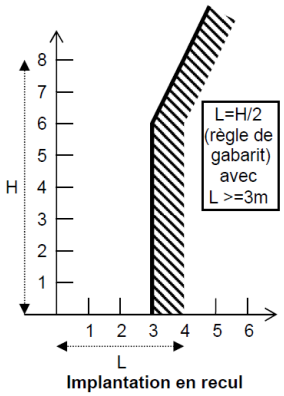
- 25 m de l'axe de la RD19,
- 3 m minimum des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m, à moins que le bâtiment existant ne jouxte la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées d'au moins 4 m.

ARTICLE UF-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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.

BATIMENTS A DESTINATION D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- L'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint et en grillage. Elles pourront être doublées de haies mélangées constituées d'essences locales.

Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UF-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) – 5 %

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parties restantes en dehors des bâtiments, stationnements et stockage seront engazonnées et plantées.

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

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

ARTICLE UF-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination du commerce de gros	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Constructions à destination de salle d'art et de spectacle	*Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'équipement sportif	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination industrielle	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'entrepôt	

Constructions à destination de bureau	*Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

ARTICLE UF-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UF

ZONE UFC

La zone UFc concerne les secteurs à vocation principale d'activités artisanales et commerciales.

ZONE UFc

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UFC-1 :INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*	***X***	
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		Constructions à destination artisanale et commercial de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit supérieure à 300 m² (ou 400m2 de surface de plancher) pour une seule unité commerciale ou artisanale.
	Restauration	***X***	
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil de clientèle		.
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*		
	Entrepôt	***X***	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UFC-2 :MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

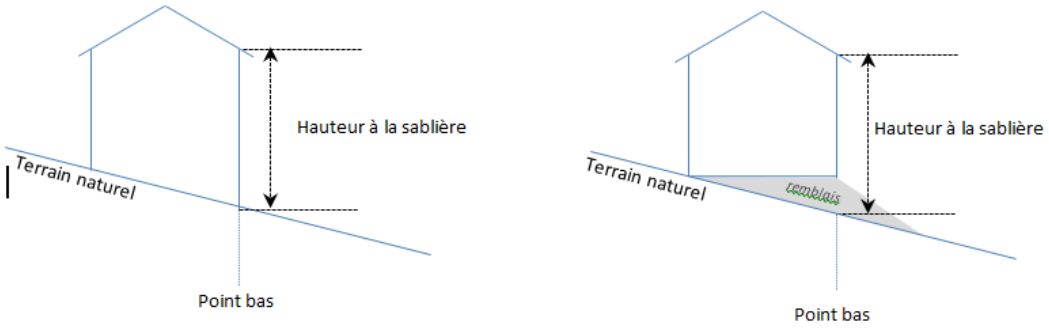
ARTICLE UFC-3 :VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère.



Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

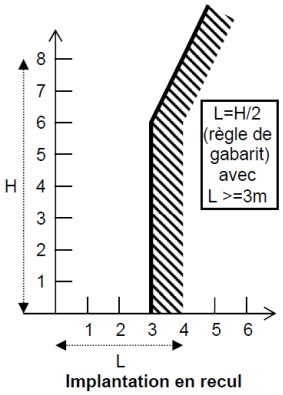
- 25 m de l'axe de la RD19,
- 3 m minimum des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m, à moins que le bâtiment existant ne jouxte la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées d'au moins 4 m.

ARTICLE UFC-4 :QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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.

BATIMENTS A DESTINATION D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- L'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint et en grillage. Elles pourront être doublées de haies mélangées constituées d'essences locales.

Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UFC-5 :TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 50 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) – 5 %

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parties restantes en dehors des bâtiments, stationnements et stockage seront engazonnées et plantées.

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

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

ARTICLE UFC-6 :STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION	
Construction à destination d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail	*Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions au s'effectue l'accueil de clientèle	
Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique	*Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination industrielle	*Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de bureau	*Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'hébergement et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'hébergement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,

- Pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UFC-7 :DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

ARTICLE UFC-8 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UFC

ZONE UJ

La zone UJ concerne les secteurs en zone urbaine et qui sont à vocation de jardin d'agrément

ZONE UJ

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UJ-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*	***X***	
	Hébergement	***X***	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	***X***	
	Restauration	***X***	
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil de clientèle	***X***	.
	Hôtels	***X***	
	Autres hébergements touristiques	***X***	
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	***X***	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	***X***	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Lieux de culte	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	*Industrie*	***X***	
	Entrepôt	***X***	
	Bureau	***X***	
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	***X***	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussements des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la mise en œuvre d'aménagements de jardin, pour la culture privée de proximité, les cheminements non cimentés ni bitumés, et les objets mobiliers destinés aux abris de jardin.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE UJ-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UJ-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas excéder la simple mise en œuvre d'abris de jardin, de serre, de structure montable démontable lié aux jardins d'agréments.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations ne pourra pas excéder 4 m à la sablière ou à l'acrotère

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE UJ-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- L'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

4.2 CLOTURES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Les clôtures peuvent être réalisées en piquets de bois ou métal peint et en grillage. Elles pourront être doublées de haies mélangées constituées d'essences locales.

Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …).

ARTICLE UJ-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non règlementé.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

ARTICLE UJ-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales

Non règlementé.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE UJ-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UJ

ZONE AU

La zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en majorité pour de l'habitat, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONE AU

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions, occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur réalisation dans le cadre de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation notamment en ce qui concerne la temporalité de réalisation (Pièce 3 du PLU).

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	*Logement*		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services avec accueil de clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	***X***	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	***X***	
	Entrepôt	***X***	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Le stationnement de caravanes isolées	***X***	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Au sein de chaque zone AU, 25 % des logements seront dédiés à des logements abordables dont 10% minimum seront des logements locatifs sociaux conventionnés.

Les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) rappellent ces principes à mettre en œuvre au sein des secteurs soumis à la mixité sociale.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par des règles spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Cette implantation est mesurée en tout point de la construction.

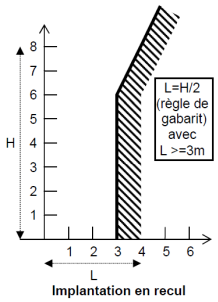
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative exceptée pour les piscines.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...).



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Le blanc, le gris et les façades en bois laissé naturel sont également autorisées.

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

COUVERTURES

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne

Le bac acier peut être autorisé sur les volumes secondaires (annexes et extension).

Des pentes et matériaux différentes sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes :

- Pente : Pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. (Exemple : pente plus faible pour d'autres matériaux excepté la tôle d'acier),
- Matériaux : Les volumes secondaires et annexes peuvent recevoir des matériaux différents de la tuile sous réserve d'une bonne intégration architecturale
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit en amont de l'approbation du PLU pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

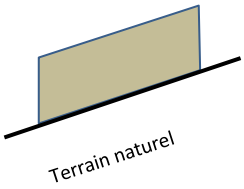
4.2 CLOTURES

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).



CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel. Elles seront composées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage non occultant pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N et celles identifiées comme haies bocagères dans les orientations d'aménagement et de programmation, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage.

Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales.

Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, …). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

L'utilisation de revêtements perméables pour la voirie et les stationnements permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

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

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espace collectif d'accompagnement qui seront plantés et aménagés soit en espace vert, soit en aire de jeux.

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, à condition d'apporter la preuve de leur réalisation.

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
HABITATION	

Destinations de la construction	*Nombre minimum de places de stationnement*
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	⇨ *Deux places par logement.*
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	⇨ *Deux places par logement* ***Et*** ⇨ *1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure).* *Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.*
Constructions à destination de logements : logements sociaux et aidés ou financés avec un prêt aidé par l'Etat	*Une place par logement*
Constructions à destination d'hébergement	*Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Construction liée aux hôtels autres hébergements touristiques	*Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	*Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de restauration	*Une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	*Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

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

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, de l'artisanat et des commerces de détail, ou des activités de service ou s'effectue l'accueil de clientèle, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues motorisés ou non :

- Pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m², les espaces deux roues peuvent être collectifs.

- Pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,
- L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

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

ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets (schéma en vigueur de la CCBA).

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Dans le cadre d'opérations d'aménagements, il est exigé l'infiltration et, à défaut, la rétention des eaux pluviales. Sont concernées, les constructions nouvelles.

Séparation des eaux usées et des eaux pluviales

A l'échelle du projet, la collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis dans les réseaux d'assainissement collectifs.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs, de sorte à prendre en charge sur l'assiette du projet une pluie de période de retour 30 ans sans dysfonctionnement. En limitant l'apport d'eaux pluviales en dehors du projet (sur le domaine public). Une étude de sol et de dimensionnement d'ouvrage est préconisée pour les opérations d'ensemble (superficie construite >300 m²).

Il est recommandé de privilégier les ouvrages à ciel ouvert (jardin de pluie, bassin végétalisé, noue). Il est demandé, même en cas de capacité du sous-sol insuffisante pour gérer la pluie de dimensionnement (pluie trentennale), de réserver à minima un volume d'infiltration pour les pluies fréquentes à l'échelle de chaque parcelle

Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales post régulation s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif.

En tant que maître d'ouvrage de ses réseaux, la collectivité compétente se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude de sols.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE AU

ZONE A, AEQ, AJ, ACP

La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, ont été désignés des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est distingué :

- *Un secteur Aeq qui correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité lié à l'activité du centre équestre,*
- *Un secteur Aj qui correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité destiné aux jardins familiaux et au maraîchage.*
- *Un secteur Acp qui correspond à différentes parcelles agricoles présentes au sein du périmètre de la RNR Confluence-Garonne-Ariège*

ZONE A, Aeq, Aj, Acp

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction, usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisée dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.
- Toute construction au sein de la zone Acp

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l',
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à 30% de la surface de plancher de l'existant
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- L'implantation de piscines et leurs locaux techniques compris dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et limitée à une superficie de bassin de 50 m² pour la piscine et 9 m² d'emprise au sol pour les locaux techniques et annexes,
- Le changement de destination pour de l'hébergement hôtelier des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur Aeq, seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à la vocation de centre équestre du site ainsi que le changement de destination pour de l'hébergement hôtelier des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Aj, seules sont autorisées :

- Les constructions de type abri de jardin à condition qu'elles n'excèdent pas 6 m² de surface de plancher et dans la limite de 8 abris de jardin maximum par zone,
- Les serres liées à l'activité du site,
- Les locaux techniques liés à l'activité du site, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher, y compris avec les abris éventuels.

Dans le secteur Acp, seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à la vocation agricole des terrains ainsi que les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturel agricole, soit à leur mise en valeur. **Aucune construction ne sera autorisée en zone Acp.**

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

Un recul de 10m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximale (construction d'habitation existante + extension projetée).

La surface de plancher et l'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

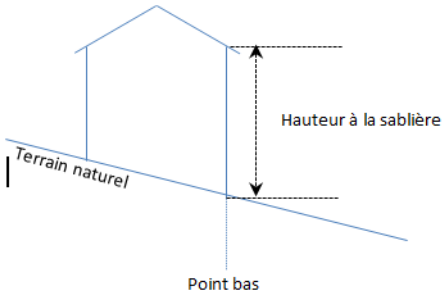
- 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

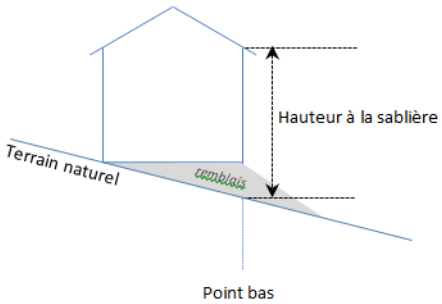
L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne doit pas dépasser 200 m2.

Dans le secteur **Aeq**, l'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.





La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 m sous sablière pour les constructions à usage agricole ou équestre,
- 7 m sous sablière pour les autres constructions (extension d'habitation) et 4 m au faîtage pour les annexes
- 2,50 m pour les piscines couvertes et leurs locaux techniques.

Dans le secteur Aj, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 1,80 m pour les serres,
- 3 m sous sablière pour les constructions de type abris de jardins,
- 4 m au faîtage pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Pour les éléments fonctionnels des installations agricoles ou équestre,
- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- En cas d'extension ou d'annexe d'une construction existante en zone Aeq.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à :

- 25 m minimum de l'axe des RD 19, RD 35, RD 35d, RD 74,
- 25 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Pour ce qui concerne les excavations (piscines, mares), elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

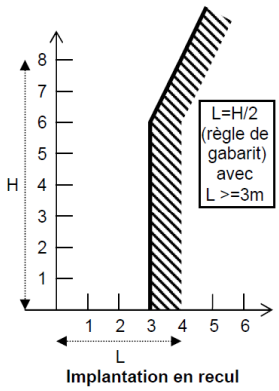
3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.



Implantation en recul

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE A-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles.

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

COUVERTURES

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile dans la forme et dans l'aspect, dans des tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. Ces éléments devront respecter une harmonie avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc. est interdit.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

COUVERTURES

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Des haies d'arbres de haut jet pourront être imposées par la commune le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

4.2 CLOTURES

Les clôtures implantées ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage.

Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,
- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est recommandée.

ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service qui en a la compétence, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE A, Aeq, Aj, Acp

ZONE N, NCE, NA, NAM, NT

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels,*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques.*

Il est distingué :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique,*
- *Un secteur Na correspondant à un secteur d'activité existante isolée,*
- *Un secteur Nam correspondant à un secteur d'activité mixte isolée,*
- *Un secteur Nt correspondant à un secteur d'activité touristique isolé.*

ZONE N, Nce, Na, Nam, Nt

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Les centrales photovoltaïques au sol
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées en zone N, les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 30% de surface de plancher de l'existant,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- L'implantation de piscines et leurs locaux techniques compris dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et limitée à une superficie de bassin de 50 m² pour la piscine et 9 m² d'emprise au sol pour les locaux techniques et annexes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
  - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
  - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur NCe, seuls sont autorisées :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants à l'exception des centrales photovoltaïques au sol qui sont interdites,
- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la traversée de fossés ou cours d'eau.
- L'extension des bâtiments agricoles existants

Dans le secteur Na, seuls sont autorisées :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires aux activités existantes : artisanales, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau à la date d'approbation du PLU,

Dans le secteur Nam, seuls sont autorisées :

- L'usage et les affectations des sols nécessaires aux *« activités artisanales »* au sein de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU,
- La sous-destination *« logement »* au sein de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, limitée à 30% de surface de plancher de l'existant
- L'implantation de constructions annexes à la construction existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- L'implantation de piscines et leurs locaux techniques compris dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et limitée à une superficie de bassin de 50 m² pour la piscine et 9 m² d'emprise au sol pour les locaux techniques et annexes.

Dans le secteur Nt, seuls sont autorisées :

- Les constructions, usages et affectations des sols nécessaires aux activités touristiques d'habitation et d'hébergement (la sous-destination habitation est autorisée si elle est circonstancielle à l'activité touristique du site).

Dans les secteurs concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels**, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques **annexé au présent PLU.**

Un recul de 10m est imposé aux constructions le long des cours d'eau afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

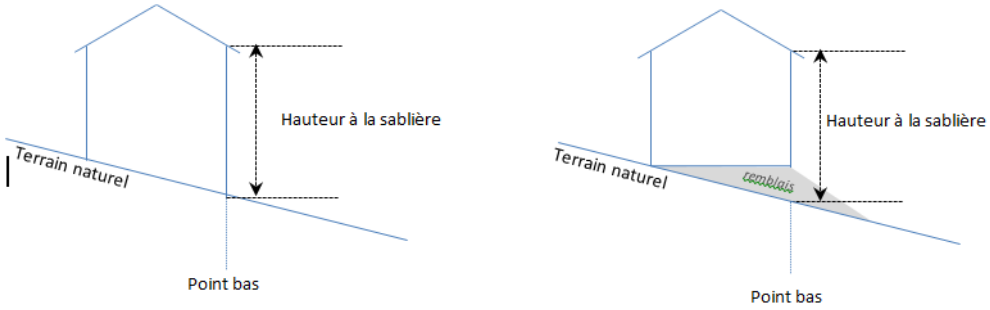
3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zones N	
Extension des constructions à destination d'habitation	L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximale (construction d'habitation existante + extension projetée). L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne doit pas dépasser 200 m2.
Annexes aux constructions d'habitation	La surface de plancher et l'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à : ■ 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU, ■ 50 m² de surface de bassin pour les piscines. L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne doit pas dépasser 200 m2.
Zone Na	
Extension et annexe des constructions existantes	L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
Zone Nam	
Extension et annexe des constructions existantes	L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximale (construction d'habitation existante + extension projetée).

	La surface de plancher et l'emprise au sol des constructions annexes à la construction existante est limitée à : ■ 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU, ■ 50 m² de surface de bassin pour les piscines. L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne doit pas dépasser 200 m2.
Zone Nt	
Extension et annexe des constructions existantes	L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions est limitée à 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 m sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 m sous sablière pour toutes les autres constructions (extension d'habitation) et 4 m au faîtage pour les annexes,
- 2,50 m pour les piscines couvertes et leurs locaux techniques.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- Pour les éléments fonctionnels des installations agricoles,
- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,

- En cas d'ajout d'annexe ou d'extension dans le secteur Na, la hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à :

- 25 m minimum de l'axe des RD 19, RD 35, RD 35d, RD 74,
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

Pour ce qui concerne les excavations (piscines, mares), elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

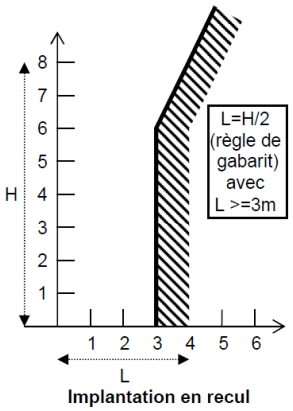
3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...).

Les extensions et aménagements des constructions existantes pourront être réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Implantation en recul

L'implantation des piscines en limite est interdite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum d'un mètre.

ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION / D'HEBERGEMENT ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries devra s'inspirer du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles.

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

COUVERTURES

Dans le cas de toitures en pente :

- La pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Les matériaux de couverture seront en tuile dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes. Ces éléments devront respecter une harmonie avec la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS DESTINES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc., est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

COUVERTURES

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

L'ensemble des toitures devront présenter **une pente minimale de 2 %** (exemples : terrasses sur plots, toits terrasses etc …) pour le bon écoulement des eaux pluviales.

INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Des haies d'arbres de haut jet pourront être imposées par la commune le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

4.2 CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage.

Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- La composition architecturale, le décor et la modénature,
- La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, …) est recommandée.

ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base d'une cohérence d'ensemble de l'entité).

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

Sans préjudice de l'article *R.111-25* du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les annexes 1, 2, 3 et 4 permettent de préciser les règles pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours et la défense en eau contre l'incendie pour les voies existantes et à créer.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif ou si l'assainissement n'a pas la capacité d'accueillir les nouvelles constructions suite à l'avis du service compétent, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure ou la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, …).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

Des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, …) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

En complément de ces éléments il s'agit de se reporter également à l'annexe pièce 5.B.2 du présent PLU.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

E. ANNEXES

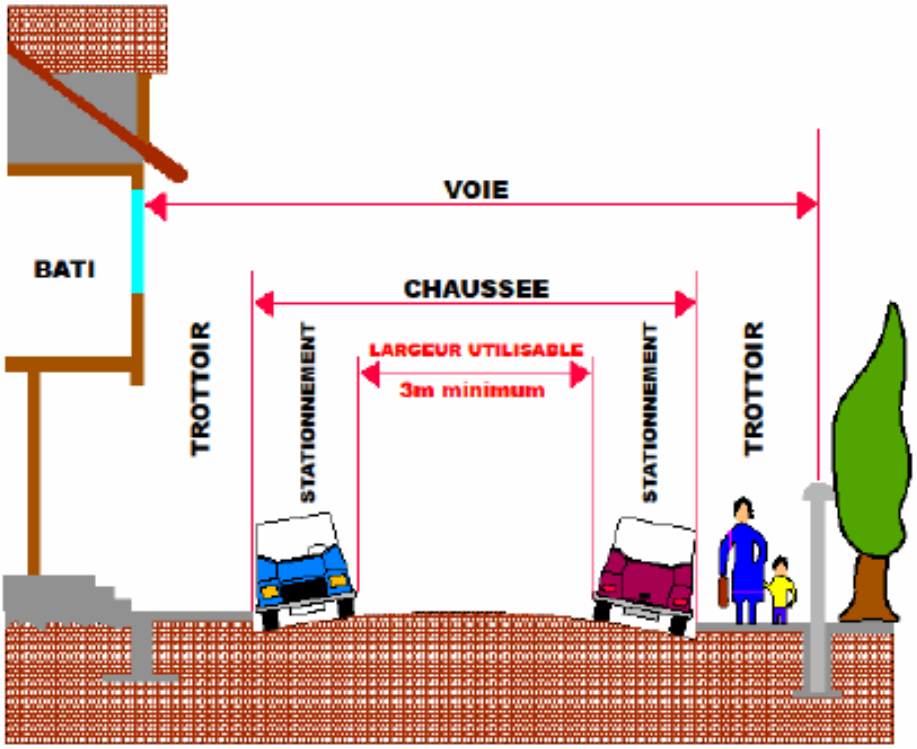
ANNEXES

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3.50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

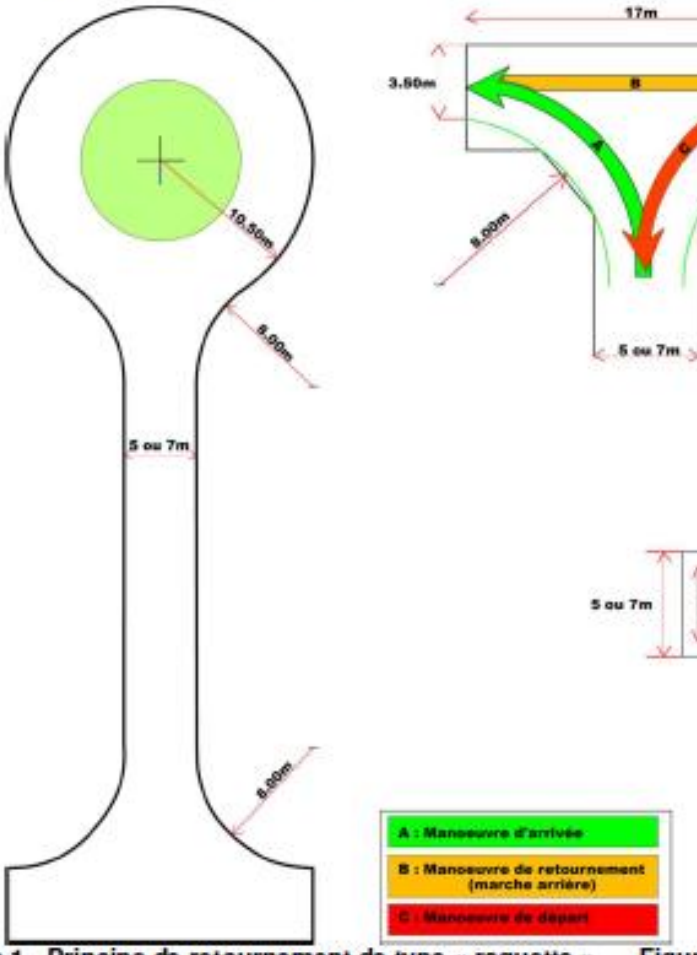


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

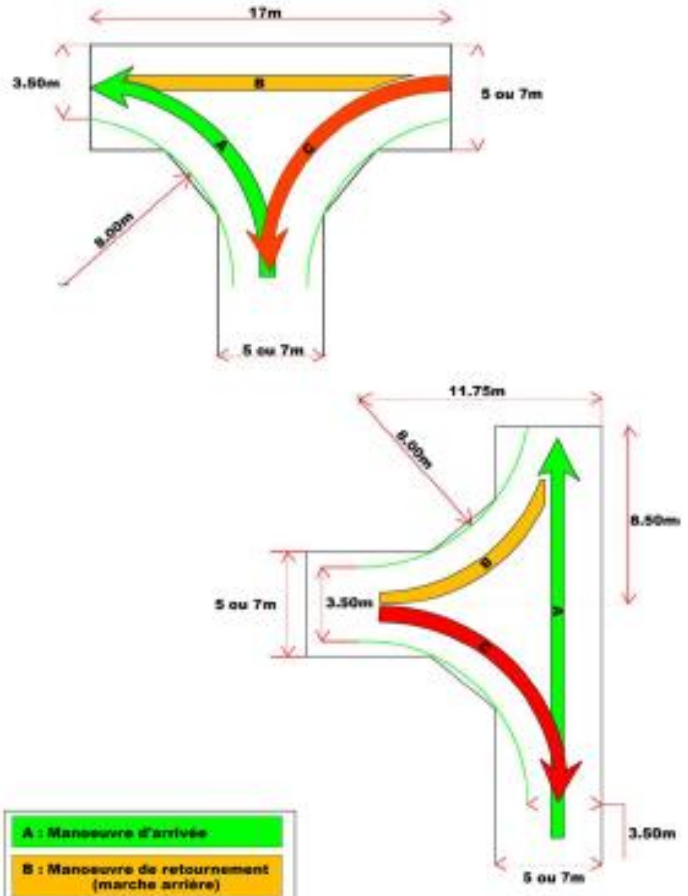


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

ANNEXE 2 :

Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m²)	**30 m3**	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	**400 m**
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou **non** séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m² ou (Habitations > 500 m²)	**60 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	**200 m**
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3ème famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**200 m**
Risques Courant Importants (Centre-ville ancien ou H≤ 50 m habitation ou H≤ 28 m ERP ou entreprises en centre-ville)	**120 m3**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	**100 m**
Risques Particulier (3ème famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4ème famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	**120 m3 ou +**	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	**60 m**

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage…).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m3/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m3/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Bâtiments de bureaux :

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m3/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m3/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m3/h

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer**.

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m3/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m3/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc … puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.

- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.

- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.

- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.

- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.